



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 27 listopada 2014 r.

Poz. 5096

### UCHWAŁA NR XLVIII/252/2014 RADY GMINY KONDRATOWICE

z dnia 18 lipca 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Podgaj**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013, poz. 594 z późniejszymi zmianami), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 12 czerwca 2012 r., poz. 647, z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy Kondratowice nr XI/53/2011 z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Podgaj oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kondratowice, przyjętego uchwałą Rady Gminy Kondratowice nr X/47/2011 z dnia 8 czerwca 2011 r., Rada Gminy Kondratowice uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Podgaj, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:5000 i 1: 2000 stanowiący załączniki nr 1a i 1b do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) 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 - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym wsi Podgaj.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 5000, stanowiącym załącznik nr 1a do niniejszej uchwały.

§ 3. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – ze względu na brak takich terenów;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb.

- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak takich obszarów;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak takich obszarów;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak takich obszarów;
- 6) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko ze względu na brak takich terenów;
- 7) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ze względu na brak takich terenów;
- 8) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 - ze względu na brak takich terenów;
- 9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak takich terenów;
- 10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady – ze względu na brak takich terenów;
- 11) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych - ze względu na brak takich terenów.

#### § 4. Ustalenia i oznaczenia planu

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego,
- 5) stanowiska archeologiczne.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

#### § 5. Wyjaśnienie pojęć Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem porządkowym oraz symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.

2. przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

3. przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni terenu;

4. przeznaczeniu uzupełniającym lub funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;

5. liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;

6. obowiązujących liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie co najmniej 50 % elewacji frontowej budynku, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy; okapy i gzymsy mogą pomniejszyć tę odległość o nie więcej niż 0,5 m, a balkony nie więcej niż 1,0 m.; dla budynków towarzyszących funkcji podstawowej linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

7. nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy; nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy realizacji nowych budynków oraz rozbudowy budynków istniejących;

8. zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć budynki i urządzenia wchodzące w skład gospodarstw rolnych, w tym w szczególności: budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej lub produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, stosownie do przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;

9. zabudowie historycznej - należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną przed 1945 r.;

10. infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

11. obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, z zastrzeżeniem ograniczeń lokalizacji wynikających z ustaleń planu i przepisów odrębnych.

## **Rozdział 2.**

### Ustalenia ogólne.

§ 6. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów :

- 1) zabudowa zagrodowa – oznaczona symbolem RM;
- 2) zabudowa wiejska – oznaczona symbolem M;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – oznaczona symbolem MN;
- 4) zabudowa mieszkaniowo-usługowa – oznaczona symbolem M/U;
- 5) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – oznaczona symbolem MW;
- 6) usługi – oznaczone symbolem U;
- 7) usługi publiczne - oznaczone symbolem UP;
- 8) kultu religijnego - oznaczone symbolem UKr;
- 9) usługi sportu i rekreacji - oznaczone symbolem US;
- 10) zabudowa usługowo-produkcyjna - oznaczona symbolem U/P;
- 11) wysypisko odpadów w rekultywacji - oznaczone symbolem O/ZP;
- 12) zaopatrzenie w wodę - oznaczone symbolem TW;

- 13) elektroenergetyka - oznaczone symbolem E;
- 14) zieleń urządzona - oznaczone symbolem ZP;
- 15) lasy i zadrzewienia - oznaczone symbolem ZL;
- 16) sady i ogrody - oznaczone symbolem RO;
- 17) tereny rolne - oznaczone symbolem R;
- 18) wody powierzchniowe - oznaczone symbolem WS;
- 19) drogi lokalne - oznaczone symbolem KDL;
- 20) drogi dojazdowe - oznaczone symbolem KDD;
- 21) ciągi pieszo-jezdne - oznaczone symbolem KDX;
- 22) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone symbolem KDW;
- 23) drogi gospodarcze transportu rolnego - oznaczone symbolem KDg.

#### § 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego obszaru ruralistycznego, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni, zachować istniejące historyczne nawierzchnie kamienne;
- 2) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 3) przy rozbudowach, przebudowach, dobudowach i remontach obiektów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego obszaru ruralistycznego wymagane jest dostosowanie do walorów architektonicznych otoczenia i walorów krajobrazowych wsi, należy zachować starodrzew i dążyć do uzupełnienia alei drzew wzdłuż dróg;
- 4) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły w tym geometrii i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów i usytuowania otworów okiennych i drzwiowych, zastosowanych materiałów, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną;
- 5) w nowej zabudowie należy stosować dachy strome, symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych w zakresie od 38° do 45°, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, matowym;
- 6) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (np. typu *sidding*) oraz pokryć dachowych z blachy trapezowej i falistej;
- 7) dopuszcza się lokalizację silosów lub innych zbiorników na materiały masowe na zapleczu działek, w miejscach osłoniętych inną zabudową i nieekspozowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej;
- 8) 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;
- 9) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych; w przypadkach przebudowy istniejących linii należy realizować je jako kablowe.

3. Obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- 1) na obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków: *Jezieryce Małe 7* - zespół pałacowy:
  - a) pałac - *Jezieryce Małe 7* - wpisany do rejestru zabytków - nr 369/1630 z dnia 12.04.1966 r.,
  - b) budynek mieszkalno-gospodarczy (oficyna pałacowa) - *Jezieryce Małe 7* - wpisana do rejestru zabytków - nr 369/1630 z dnia 12.04.1966 r.,
  - c) budynek gospodarczy (obora II) - *Jezieryce Małe 7* - wpisany do rejestru zabytków - nr 370/730/W z dnia 11.08.1997 r.,
  - d) budynek gospodarczy (obora III, ob. cieleśnik) - *Jezieryce Małe 7* - wpisany do rejestru zabytków - nr 370/730/W z dnia 11.08.1997 r.,
  - e) budynek gospodarczy (stajnia - obora) - *Jezieryce Małe 7* - wpisany do rejestru zabytków - nr 370/730/W z dnia 11.08.1997 r.,
  - f) budynek przemysłowy (gorzelnia) - *Jezieryce Małe 5* - wpisany do rejestru zabytków - nr 370/730/W z dnia 11.08.1997 r.,
  - g) relikty ogrodzenia i bram - *Jezieryce Małe* - wpisany do rejestru zabytków - nr 370/730/W z dnia 11.08.1997 r.,
  - h) park/ogród - *Jezieryce Małe* - wpisany do rejestru zabytków - nr 370/730/W z dnia 11.08.1997 r..
- 2) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków ustala się następujące wymagania w zakresie ochrony konserwatorskiej:
  - a) obowiązuje priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich;
  - b) należy dążyć do pełnej rewaloryzacji obiektów oraz ich bezpośredniego otoczenia;
  - c) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane i kolorystykę;
  - d) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
  - e) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;
  - f) wpisanie do rejestru zabytków nowych obiektów lub wykreślenie obiektów uwzględnionych w rejestrze powoduje odpowiednio zastosowanie lub odstąpienie od spełnienia wymogów określonych w ust. 3.

#### 4. Obiekty i tereny ujęte w ewidencji zabytków

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty ujęte w ewidencji zabytków:
  - a) Podgaj:
    - budynek mieszkalny – *Podgaj 2*,
    - budynek gospodarczy (spichlerz) – *Podgaj 12*.
  - b) *Jezieryce Małe*: zespół pałacowy:
    - budynek gospodarczy (stodoła) – *Jezieryce Małe 7*,
- 2) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
  - a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
  - b) należy stosować pokrycia dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, matowym;
  - c) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
  - d) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;

- e) w przypadku dopuszczalności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;
- f) wymagane jest stosowanie kolorystyki, nawiązującej do tradycyjnych lokalnych rozwiązań; ustala się zakaz stosowania w elewacjach okładzin ściennych z tworzyw sztucznych z PCV typu „sidding”;
- g) należy zachować lub odtworzyć oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym, w przypadku budynków wtórnie otynkowanych („baranki”) zaleca się usunięcie współczesnych tynków z zachowaniem detali architektonicznych (lizeny, gzymsy, kapitele, głowice, pilastry itp);
- h) na wyeksponowanych elewacjach frontowych ustala się zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (np. klimatyzatory, anteny satelitarne, wyloty przewodów dymowych i wentylacyjnych);
- i) wpisanie do ewidencji zabytków nowych obiektów lub wykreślenie obiektów z ewidencji zabytków powoduje odpowiednio zastosowanie lub odstąpienie od spełnienia wymogów określonych w ust. 3.

#### 5. Stanowiska archeologiczne:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące zlokalizowane stanowiska archeologiczne:
  - a) 1/299/86-27 AZP: ślad osadnictwa (późne średniowiecze); ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze X-XIII); ślad osadnictwa (pradzieje); osada kultura przeworska (chronologia nieokreślona); ślad osadnictwa kultura celtycka (laten); osada kultura przeworska (laten); ślad osadnictwa kultura łużycka (epoka brązu V - halsztat); ślad osadnictwa (neolit);
  - b) 2/313/86-27 AZP: cmentarzysko kultura łużycka (epoka brązu V - Halsztat);
  - c) 3/248/86-27 AZP: ślad osadnictwa (późne średniowiecze); ); ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze X-XIII); osada (pradzieje); osada kultura przeworska (OWR wczesny); osada kultura łużycka (chronologia nieokreślona); osada KPL (neolit);
  - d) 3/301/86-27 AZP: cmentarzysko ciałopalne (chronologia nieokreślona), ślad osadnictwa (późne średniowiecze); osada kultura przeworska (laten - OWR); osada kultura łużycka (chronologia nieokreślona); ślad osadnictwa (neolit); cmentarzysko KCSZ grupa marszowicka (neolit);
  - e) 4/302/86-27 AZP: osada (wczesne średniowiecze X-XIII); osada kultura przeworska (chronologia nieokreślona); ślad osadnictwa kultura przeworska (laten); osada kultura łużycka (chronologia nieokreślona);
  - f) 5/303/86-27 AZP: ślad osadnictwa (późne średniowiecze); ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze X-XIII); ślad osadnictwa (pradzieje); osada kultura przeworska (OWR wczesny); osada kultura łużycka (epoka brązu IV); ślad osadnictwa (neolit);
  - g) 6/304/86-27 AZP: ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze X-XIII); ślad osadnictwa (pradzieje); osada kultura przeworska (OWR wczesny); osada kultura łużycka (halsztat); ślad osadnictwa (neolit);
  - h) 7/305/86-27 AZP: ślad osadnictwa (późne średniowiecze); ślad osadnictwa (pradzieje); ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze X-XIII);
  - i) 8/306/86-27 AZP: ślad osadnictwa (neolit);
  - j) 9/306/86-27 AZP: ślad osadnictwa (epoka kamienna);
  - k) 10/308/86-27 AZP: ślad osadnictwa (późne średniowiecze); osada (wczesne średniowiecze); ślad osadnictwa (pradzieje); ślad osadnictwa kultura przeworska (chronologia nieokreślona); ślad osadnictwa kultura łużycka (chronologia nieokreślona);
  - l) 11/309/86-27 AZP: osada (późne średniowiecze); ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze X-XIII); osada (pradzieje); osada kultura przeworska (OWR); osada kultura łużycka (chronologia nieokreślona); osada KPL (neolit);
  - m) 12/73/86-28 AZP: osada (neolit); osada kultura łużycka (halsztat); osada kultura przeworska (chronologia nieokreślona); ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze);
  - n) 13/74/86-28 AZP: osada kultura przeworska (chronologia nieokreślona);

- o) 14/310/86-27 AZP: ślad osadnictwa (późne średniowiecze); ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze X-XIII); ślad osadnictwa (pradzieje); ślad osadnictwa kultura przeworska (OWR); osada kultura łużycka (chronologia nieokreślona); ślad osadnictwa (neolit);
- p) 15/75/86-28 AZP: ślad osadnictwa kultura łużycka (epoka brązu III);
- q) 16/312/86-27 AZP: cmentarzysko kultura łużycka (Halsztat);
- r) 17/76/86-28 AZP: ślad osadnictwa (epoka kamienna); ślad osadnictwa (średniowiecze);
- s) 18/314/86-27 AZP: ślad osadnictwa (późne średniowiecze); ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze X-XIII); ślad osadnictwa (laten?); ); ślad osadnictwa (pradzieje);
- t) 19/315/86-27 AZP: ślad osadnictwa (późne średniowiecze); ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze X-XIII); ślad osadnictwa (pradzieje); osada kultura przeworska (OWR późny); osada kultura łużycka (chronologia nieokreślona);
- u) 20/316/86-27 AZP: osada (późne średniowiecze); ślad osadnictwa (pradzieje); ślad osadnictwa kultura przeworska (OWR); ślad osadnictwa kultura łużycka (chronologia nieokreślona); ślad osadnictwa KCWR (neolit);
- v) 21/317/86-27 AZP: ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze X-XIII); ślad osadnictwa (pradzieje); ślad osadnictwa kultura przeworska (OWR); osada kultura łużycka (chronologia nieokreślona); ślad osadnictwa KCWR? (neolit);
- w) 22/318/86-27 AZP: ślad osadnictwa (późne średniowiecze); ślad osadnictwa kultura przeworska (OWR); osada kultura łużycka (chronologia nieokreślona);
- x) 23/319/86-27 AZP: ślad osadnictwa (późne średniowiecze); ślad osadnictwa (pradzieje); ślad osadnictwa kultura przeworska (OWR), osada kultura łużycka (chronologia nieokreślona);
- y) 24/320/86-27 AZP: ślad osadnictwa (późne średniowiecze); osada kultura łużycka (chronologia nieokreślona);
- z) 25/321/86-27 AZP: ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze X-XIII); osada kultura łużycka (chronologia nieokreślona);
- aa) 26/322/86-27 AZP: ślad osadnictwa (późne średniowiecze); ślad osadnictwa (pradzieje); osada kultura przeworska (OWR wczesny), osada kultura łużycka (chronologia nieokreślona);
- bb) 27/323/86-27 AZP: ślad osadnictwa (późne średniowiecze); cmentarzysko? kultura łużycka (epoka brązu IV);
- cc) 28/324/86-27 AZP: ślad osadnictwa (późne średniowiecze); ślad osadnictwa (pradzieje); ślad osadnictwa kultura łużycka (chronologia nieokreślona);
- dd) 29/325/86-27 AZP: ślad osadnictwa (późne średniowiecze);
- ee) 30/326/86-27 AZP: ślad osadnictwa (pradzieje);
- ff) 31/327/86-27 AZP: ślad osadnictwa (pradzieje);
- gg) 32/328/86-27 AZP: ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze X-XIII); ślad osadnictwa (pradzieje);
- hh) 33/329/86-27 AZP: osada (późne średniowiecze); osada (pradzieje); osada kultura przeworska (OWR), osada kultura łużycka (chronologia nieokreślona); osada (neolit);
- ii) 34/331/86-27 AZP: ślad osadnictwa (późne średniowiecze); ślad osadnictwa (pradzieje);
- jj) 35/333/86-27 AZP: osada (Ha C-D).
- 2) w obrębie stanowisk archeologicznych znajdujących się w granicach obszaru objętego planem oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zakaz zalesiania stanowisk archeologicznych znajdujących się w obszarze objętym planem (położonych poza terenem ZL).

6. W granicach obszaru objętego planem ustala się ochronę zabytków archeologicznych (obszar w wykazie zabytków archeologicznych), w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie przepisami odrębnymi.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów dróg publicznych wyszczególnionych w §31, § 32 i §33 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację zieleni oraz nośników reklamowych i informacyjnych w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

**§ 9.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:
  - a) w granicach terenów M i MN:
    - 1000 m<sup>2</sup> dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego,
    - 450 m<sup>2</sup> dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego,
    - 100 m<sup>2</sup> dla działek pod zabudowę usługową.
  - b) w granicach terenów MW, M/U i U: 500 m<sup>2</sup>
  - c) w granicach terenów UP, US: 200 m<sup>2</sup>,
  - d) w granicach terenu UKr: 100 m<sup>2</sup>,
  - e) w granicach terenu U/P: 1500 m<sup>2</sup>,
  - f) w granicach pozostałych terenów: 4 m<sup>2</sup>
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
  - a) w granicach terenów M i MN:
    - 18 m dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego,
    - 16 m dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego,
    - 10 m dla działki o zabudowie usługowej,
  - b) w granicach terenów MW, M/U, U, UP, US, U/P: 10 m.,
  - c) w granicach pozostałych terenów: 2 m.
- 3) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60<sup>0</sup> do 120<sup>0</sup>.

**§ 10.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Napowietrzne linie elektroenergetyczne: odległości zabudowy od napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

**§ 11.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W granicach terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem 14.1ZP oraz terenów lasów i zadrzewień oznaczonych symbolem 15.1ZL, 15.18ZL znajdują się cenne siedliska przyrodnicze: łęgowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe oraz stanowisko chronionego gatunku rośliny: kalina koralowa, podlegające ochronie zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.



2. Działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

3. W granicach terenów M, MN, M/U, MW, UP, US, ZP i RO ustala się zakaz lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP) oraz składowania na otwartym powietrzu pyłących lub stwarzających zagrożenie dla wód powierzchniowych i podziemnych odpadów, surowców i materiałów masowych.

4. W granicach terenów MN i MW ustala się zakaz prowadzenia działalności usługowej w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa usług wulkanizacyjnych), lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna, kamienia oraz tworzyw sztucznych.

5. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

- 1) na terenach zabudowy zagrodowej (RM) – jak dla zabudowy zagrodowej;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) na terenach zabudowy wiejskiej (M), mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), mieszkaniowo-usługowej (M/U) – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
- 4) na terenach usług sportu i rekreacji (US) jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

## § 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

### 1. Komunikacja:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 2) jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z drogami o różnych klasach funkcjonalnych – włączenie komunikacyjne zaleca się wykonywać z drogi o niższej klasie funkcjonalnej;
- 3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

### 2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie podziemnej lub napowietrznej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

### 3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody dla celów gospodarczych.

### 4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.

### 5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
- 2) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem poza granicę terenu.

#### 6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach inwestorów;
- 3) noworealizowaną sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego należy wykonywać wyłącznie jako kablową.

#### 7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dostawa gazu dla odbiorców indywidualnych z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz ze źródeł odnawialnych;

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną;

#### 10. Gospodarka odpadami:

- 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odpady inne niż komunalne – należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

11. Melioracje: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

### **Rozdział 3.**

#### Ustalenia szczegółowe

**§ 13.** Ustala się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1.1RM do 1.5RM.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) agroturystyka;
- 3) powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać 40 % powierzchni całkowitej zabudowy, lecz nie więcej niż 100 m<sup>2</sup> dla każdej z działek;
- 4) infrastruktura techniczna;
- 5) zieleni urządzonej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,05,
- b) maksymalny = 0,30.

- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków w zakresie między 6 m. a 9 m,
    - b) wysokość budowli nie większa niż 12 m,
    - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech.
  - 4) ustala się zastosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°;
  - 5) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°;
  - 6) w wiatkach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
  - 7) w istniejących budynkach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 4 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów;
  - 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 1 - 14 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL,
    - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
    - c) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných KDX,
    - d) 10 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych transportu rolnego KDg.
  - 9) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:
    - a) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie; wskaźnik ten uwzględnia również miejsca postojowe w garażach lub wiatkach zlokalizowanych na terenie posesji,
    - b) dodatkowe 1 miejsce postojowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług stanowiących funkcje uzupełniające,
    - c) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:
- 1) zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości;
  - 2) dopuszcza się wśród zabudowy historycznej sytuowanie budynków gospodarczych lub garaży bezpośrednio na granicy z działkami sąsiednimi.
5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
6. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej lub cementowej, w kolorze ceglastym, matowym.
7. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych o powierzchni większej niż 4 m<sup>2</sup>, zarówno wolnostojących jak i umieszczanych na elewacji budynku.
8. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywoplotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekaney.
9. Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z monolitycznych prefabrykatów betonowych.
10. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>.
11. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 2;
- 2) w granicach zlokalizowanych stanowisk archeologicznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 5;
- 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

**§ 14.** Ustala się tereny zabudowy wiejskiej oznaczone na rysunku planu symbolami od 2.1M do 2.8M.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa zagrodowa, typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, wielopokoleniowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) nieuciążliwe usługi (w tym agroturystyka); powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać 40 % powierzchni całkowitej zabudowy, lecz nie więcej niż 100 m<sup>2</sup> dla każdej z działek;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) infrastruktura techniczna;
- 4) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,05,
  - b) maksymalny = 0,30.
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w zakresie między 6 m. a 9 m,
  - b) wysokość budowli nie większa niż 12 m.
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech.
- 4) ustala się zastosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°;
- 5) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°;
- 6) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 7) w istniejących budynkach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 4 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
  - a) 2 – 10 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
  - c) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych KDX,
  - d) 6 - 10 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego KDg.
- 9) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:

- a) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie; wskaźnik ten uwzględnia również miejsca postojowe w garażach lub wiatach zlokalizowanych na terenie posesji,
- b) dodatkowe 1 miejsce postojowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług stanowiących funkcje uzupełniające,
- c) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone;

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:

- 1) zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości;
- 2) dopuszcza się wśród zabudowy historycznej sytuowanie budynków gospodarczych lub garaży bezpośrednio na granicy z działkami sąsiednimi.

5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

6. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej lub cementowej, w kolorze ceglonym, matowym.

7. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych o powierzchni większej niż 4 m<sup>2</sup>, zarówno wolnostojących jak i umieszczanych na elewacji budynku.

8. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywoplotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.

9. Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z monolitycznych prefabrykatów betonowych.

10. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 1000 m<sup>2</sup> dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego oraz pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) 450 m<sup>2</sup> dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego,
- 3) 100 m<sup>2</sup> dla działek pod zabudowę usługową.

11. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 2;
- 2) w odniesieniu do obiektów wpisanych jest do ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 4;
- 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

**§ 15.** Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 3.1MN do 3.14MN

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna typu wolnostojącego lub bliźniaczego.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa zagrodowa;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) nieuciążliwe usługi, których powierzchnia użytkowa nie może przekraczać 30 % powierzchni całkowitej zabudowy, lecz nie więcej niż 60 m<sup>2</sup> dla każdej z działek;
- 4) infrastruktura techniczna;
- 5) zieleni urządzonej.

### 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

#### 1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,05,
- b) maksymalny = 0,25.

#### 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;

#### 3) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków w zakresie między 6 m. a 9 m,
- b) wysokość budowli nie większa niż 12 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch.

#### 4) ustala się zastosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połąci w zakresie od 38° do 45°;

#### 5) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°;

#### 6) w wiatkach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;

#### 7) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):

- a) 3 – 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL,
- b) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
- c) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych KDX,
- d) 6 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego KDg.

#### 8) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:

- a) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie; wskaźnik ten uwzględnia również miejsca postojowe w garażach lub wiatkach zlokalizowanych na terenie posesji,
- b) dodatkowe 1 miejsce postojowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług stanowiących funkcje uzupełniające,
- c) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone;

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.

5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

6. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej cementowej lub pokrycia dachówkopodobnego, w kolorze ceglastym, matowym.

7. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych o powierzchni większej niż 4 m<sup>2</sup>, zarówno wolnostojących jak i umieszczanych na elewacji budynku.

8. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywoplotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekaniej.

9. Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z monolitycznych prefabrykatów betonowych.

#### 10. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 1000 m<sup>2</sup> dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego;

2) 450 m<sup>2</sup> dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego.

11. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 2;
- 2) w granicach zlokalizowanych stanowisk archeologicznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 5;
- 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

**§ 16.** Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 4.1M/U do 4.5M/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zabudowa usługowa;
- 3) zabudowa zagrodowa;
- 4) obsługa rolnictwa, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z warunków ochrony konserwatorskiej;
- 5) przetwórstwo rolno-spożywcze, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z warunków ochrony konserwatorskiej;

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) rzemiosło, nieuciążliwa produkcja, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z warunków ochrony konserwatorskiej;
- 3) składy, magazyny, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z warunków ochrony konserwatorskiej;
- 4) infrastruktura techniczna;
- 5) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,05,
  - b) maksymalny = 0,40.
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
  - b) wysokość budowli nie większa niż 14 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech.
- 4) ustala się zastosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
- 5) jeżeli w zabudowie historycznej udokumentowany jest dach o innych spadkach dopuszcza się zastosowanie dachu o geometrii innej niż w pkt 4;
- 6) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach mniejszych niż 20°;
- 7) w istniejących budynkach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 4 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):

- a) 1 – 25 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL,
- b) 1 - 29 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego KDg.

9) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:

- a) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie; wskaźnik ten uwzględnia również miejsca postojowe w garażach lub wiatkach zlokalizowanych na terenie posesji,
- b) dodatkowe 1 miejsce postojowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług stanowiących funkcje uzupełniające,
- c) 1 stanowisko na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 15 stanowisk na 100 zatrudnionych.
- d) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone;

5. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych.

6. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

7. Ustala się stosowanie pokryć dachowych: na dachach stromych z dachówki ceramicznej cementowej lub pokrycia dachówkopodobnego, w kolorze ceglastym, matowym.

8. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych o powierzchni większej niż 4 m<sup>2</sup>, zarówno wolnostojących jak i umieszczanych na elewacji budynku.

9. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywoplotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.

10. Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z monolitycznych prefabrykatów betonowych.

11. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m<sup>2</sup>.

12. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 2;
- 2) w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 3;
- 3) w odniesieniu do obiektów wpisanych do ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 4;
- 4) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

**§ 17.** Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 5MW.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleni urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,05,
  - b) maksymalny = 0,50,



- c) wskaźniki intensywności zabudowy nie dotyczą garaży i budynków gospodarczych lokalizowanych na wydzielonych działkach.
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:
- a) nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy garaży i budynków gospodarczych lokalizowanych na wydzielonych działkach.
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
  - b) wysokość budowli nie większa niż 12 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch.
- 4) ustala się zastosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
- 5) dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
- a) 10 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL,
  - b) 4 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDX,
  - c) 6 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego KDg.
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:
- a) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie; wskaźnik ten uwzględnia również miejsca postojowe w garażach lub wiatach zlokalizowanych na terenie posesji,
  - b) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone;
5. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych.
6. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
7. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej cementowej lub pokrycia dachówkopodobnego, w kolorze ceglastym, matowym.
8. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych o powierzchni większej niż 4 m<sup>2</sup>, zarówno wolnostojących jak i umieszczanych na elewacji budynku.
9. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekaniej.
10. Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z monolitycznych prefabrykatów betonowych.
11. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m<sup>2</sup>.
12. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 2.
  - 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.
- § 18.** Ustala się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem: 6U.
1. Przeznaczenie podstawowe: usługi.
  2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zielenie urządzone;
- 4) parkingi;

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,05,
  - b) maksymalny = 0,25.
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie większa niż 9 m,
  - b) wysokość budowli nie większa niż 12 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch.
- 4) ustala się zastosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połąci w zakresie od 30° do 45°;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu);
- 6) ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 3 miejsc parkingowych; miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych.

5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

6. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej cementowej lub pokrycia dachówkopodobnego, w kolorze ceglastym, matowym.

7. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych o powierzchni większej niż 4 m<sup>2</sup>, zarówno wolnostojących jak i umieszczanych na elewacji budynku.

8. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna lub kamienia, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywoplotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekaniej.

9. Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z monolitycznych prefabrykatów betonowych.

10. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m<sup>2</sup>.

11. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 2;
- 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

**§ 19.** Ustala się teren usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem: 7UP.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi o charakterze publicznym (świetlica wiejska, biblioteka, ochrona zdrowia – gabinety lekarskie).

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleń urządzona;
- 4) parkingi;

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,05,
  - b) maksymalny = 0,20.
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie większa niż 9 m,
  - b) wysokość budowli nie większa niż 12 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch.
- 4) ustala się zastosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu);
- 6) ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 5 miejsc parkingowych; miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych.

5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

6. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej cementowej lub pokrycia dachówkopodobnego, w kolorze ceglastym, matowym.

7. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych o powierzchni większej niż 4 m<sup>2</sup>, zarówno wolnostojących jak i umieszczonych na elewacji budynku.

8. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna lub kamienia, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywoplotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekaney.

9. Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z monolitycznych prefabrykatów betonowych.

10. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m<sup>2</sup>.

11. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 2;
- 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

**§ 20.** Ustala się teren kultu religijnego oznaczony na rysunku planu symbolem: 8UKr.

1. Przeznaczenie podstawowe: obiekty kultu religijnego.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna.

### 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

#### 1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,05,
- b) maksymalny = 0,70.

#### 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej;

#### 3) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków nie większa niż 6 m,
- b) wysokość budowli nie większa niż 6 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać dwóch.

#### 4) ustala się zastosowanie dachu o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°;

#### 5) ustala się jako nieprzekraczalną linię zabudowy elewację frontową budynku;

#### 6) nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc parkingowych.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych.

5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

6. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej lub cementowej, w kolorze ceglastym, matowym.

7. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych o powierzchni większej niż 4 m<sup>2</sup>, zarówno wolnostojących jak i umieszczanych na elewacji budynku.

8. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekaniej.

9. Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z monolitycznych prefabrykatów betonowych.

10. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 100 m<sup>2</sup>.

#### 11. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 2;

2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

**§ 21.** Ustala się tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolami 9.1US i 9.2US.

1. Przeznaczenie podstawowe: ogólnodostępne obiekty sportu i rekreacji.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleń urządzone;
- 4) parkingi.

### 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

#### 1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,01,

- b) maksymalny = 0,20.
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej,
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) w granicach terenu 9.1US:
- wysokość budynków nie większa niż 9 m,
  - wysokość budowli nie większa niż 12 m,
  - liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch.
- b) w granicach terenu 9.2US ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- 7) ustala się zastosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczających ciągu pieszojezdnego KDX (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu);
- 9) ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 5 miejsc parkingowych; miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.
5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
6. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej cementowej lub pokrycia dachówkopodobnego, w kolorze ceglastym, matowym.
7. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych o powierzchni większej niż 4 m<sup>2</sup>, zarówno wolnostojących jak i umieszczanych na elewacji budynku.
8. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna lub kamienia, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywoplotów lub z siatki powlekaniej.
9. Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z monolitycznych prefabrykatów betonowych.
10. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m<sup>2</sup>.
11. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 2;
- 2) w granicach zlokalizowanych stanowisk archeologicznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 5;
- 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.
- § 22.** Ustala się teren usługowo-produkcyjny oznaczony na rysunku planu symbolem 10U/P.
1. Przeznaczenie podstawowe:
- 1) zabudowa usługowa;
- 2) zabudowa produkcyjna, rzemiosło;
- 3) składy, magazyny;
- 4) przetwórstwo rolno-spożywcze.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleni urządzonej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,05,
  - b) maksymalny = 0,40.
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
  - b) wysokość budowli nie większa niż 12 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch.
- 4) ustala się zastosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
- 5) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 6) w istniejących budynkach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 4 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
  - a) 16 - 21 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL,
  - b) 10 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDX.
- 8) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:
  - a) 1 stanowisko na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 15 stanowisk na 100 zatrudnionych,
  - b) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych.

5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

6. Ustala się stosowanie pokryć dachowych: na dachach stromych z dachówki ceramicznej cementowej lub pokrycia dachówkopodobnego, w kolorze ceglastym, matowym.

7. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekaniej.

8. Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z monolitycznych prefabrykatów betonowych.

9. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m<sup>2</sup>.

10. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 2;
- 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

**§ 23.** Ustala się teren wysypiska odpadów w rekultywacji oznaczony na rysunku planu symbolem: 11O/ZP.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zieleń urządzona;
- 2) lasy i zadrzewienia.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

**§ 24.** Ustala się tereny zaopatrzenia w wodę oznaczone na rysunku planu symbolami od 12.1W do 12.3W.

1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna.

2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,05,
- b) maksymalny = 0,50.

2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków nie większa niż 5 m,
- b) wysokość budowli nie większa niż 12 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej,

4) ustala się zastosowanie dachów o dowolnej geometrii.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.

5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

6. Ustala się stosowanie dowolnych rodzajów pokryć dachowych.

7. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych o powierzchni większej niż 4 m<sup>2</sup>, zarówno wolnostojących jak i umieszczanych na elewacji budynku.

8. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywoplotów lub z siatki powlekaney.

9. Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z monolitycznych prefabrykatów betonowych.

10. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 50 m<sup>2</sup>.

11. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej: obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie. W granicach terenów oznaczonych symbolami od 11.1W do 11.3W obowiązują warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w decyzji ustanawiającej strefę ochrony sanitarnej dla ujęcia wody oraz w przepisach odrębnych.

**§ 25.** Ustala się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem 13E.

1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna.

2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,01,
- b) maksymalny = 0,80.

2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynku nie większa niż 8 m,
- b) wysokość budowli nie większa niż 8 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może przekraczać dwóch.

4) ustala się zastosowanie dachu stromego o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 35°.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:

- 1) zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości;
- 2) dopuszcza się usytuowanie budynku bezpośrednio na granicy z działkami sąsiednimi lub w odległości 1,5 m od granicy.

5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

6. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej lub cementowej, w kolorze ceglonym, matowym.

7. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych o powierzchni większej niż 4 m<sup>2</sup>, umieszczanych na elewacji budynku.

8. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z monolitycznych prefabrykatów betonowych.

9. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 50 m<sup>2</sup>.

10. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 2;
- 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

**§ 26.** Ustala się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami 14.1ZP i 14.2ZP.

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

4. W granicach terenu oznaczonego symbolem 14.1ZP znajdują się stanowiska chronionego gatunku roślin - obowiązują ustalenia § 11 ust. 1.

5. Ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących reklam wielkogabarytowych.

6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywoplotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.

7. Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z monolitycznych prefabrykatów betonowych.

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:



- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 2;
- 2) w odniesieniu do terenu wpisanego do ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 4;
- 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

**§ 27.** Ustala się tereny lasów i zadrzewień oznaczone na rysunku planu symbolami od 15.1ZL do 15.22ZL.

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy i zadrzewienia.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc postojowych.

3. W granicach terenów lasów i zadrzewień oznaczonych symbolami 15.1ZL i 15.18ZL znajdują się cenne siedliska przyrodnicze - obowiązują ustalenia § 11 ust. 1.

4. Ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących reklam.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 2;
- 2) w granicach zlokalizowanych stanowisk archeologicznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 5;
- 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

**§ 28.** Ustala się tereny sadów i ogrodów oznaczone na rysunku planu symbolami 16.1RO i 16.2RO.

1. Przeznaczenie podstawowe: sady i ogrody przydomowe.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) altany, niekubaturowe urządzenia rekreacyjne;
- 2) zieleń urządzona;
- 3) infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

4. Ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących reklam wielkogabarytowych o powierzchni większej niż 4 m<sup>2</sup>.

5. Ogrodzenia należy wykonywać z drewna, z zastosowaniem żywoplotów lub z siatki powlekaniej.

6. Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z monolitycznych prefabrykatów betonowych.

7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 2;
- 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

**§ 29.** Ustala się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolami od 17.1R do 17.33R.

1. Przeznaczenie podstawowe: grunty rolne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;

2) w granicach terenów 16.26R, 16.27R i 16.28R dopuszcza się lokalizację studni głębinowych (ujęć wody) wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyłączeniem terenów 16.28R, 16.29R i 16.30R;

2) wskaźniki intensywności zabudowy dla terenów 16.28R, 16.29R i 16.30R:

a) minimalny = 0,01,

b) maksymalny = 0,50.

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej dla terenów 16.28R, 16.29R i 16.30R – nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty i wysokość zabudowy dla terenów 16.28R, 16.29R i 16.30R:

a) wysokość budynków nie większa niż 5 m,

b) wysokość budowli nie większa niż 12 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej.

5) ustala się zastosowanie dachów o dowolnej geometrii.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.

5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

6. Ustala się stosowanie dowolnych rodzajów pokryć dachowych.

7. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych o powierzchni większej niż 4 m<sup>2</sup>, zarówno wolnostojących jak i umieszczanych na elewacji budynku.

8. Ogrodzenia należy wykonywać z siatki powlekanej.

9. Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z monolitycznych prefabrykatów betonowych.

10. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych w granicach terenów 16.28R, 16.29R i 16.30R: 50 m<sup>2</sup>.

11. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 2;

2) w granicach zlokalizowanych stanowisk archeologicznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 5;

3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

**§ 30.** Ustala się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami od 18.1WS do 18.16WS.

1. Przeznaczenie podstawowe: śródlądowe wody powierzchniowe (cieki, rowy melioracyjne, zbiorniki wodne).

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się budowę budowli związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową;

2) dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych na warunkach określonych przepisach odrębnych.

### 3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 2;
- 2) w granicach zlokalizowanych stanowisk archeologicznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 5;
- 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

**§ 31.** Ustala się tereny dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 19.1KDL do 19.4KDL.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 9 m. do 19 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, w granicach terenu zabudowanego co najmniej jednostronny chodnik.

### 5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 2;
- 2) w granicach zlokalizowanych stanowisk archeologicznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 5;
- 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

**§ 32.** Ustala się tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 20.1KDD do 20.5KDD.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 m. do 13 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, w granicach terenu zabudowanego co najmniej jednostronny chodnik.

### 5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 2;
- 2) w granicach zlokalizowanych stanowisk archeologicznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 5;
- 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

**§ 33.** Ustala się tereny ciągów pieszo-jezdnich oznaczonych na rysunku planu symbolami od 21.1KDX do 21.6KDX.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 3 m. do 10 m (zgodnie z rysunkiem planu).

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 2;
- 2) w granicach zlokalizowanych stanowisk archeologicznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 5;
- 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

**§ 34.** Ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 22.1KDW do 22.3KDW.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 4 - 6 m (zgodnie z rysunkiem planu).

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 2;
- 2) w odniesieniu do terenu wpisanego do ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 4;
- 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

**§ 35.** Ustala się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczonych na rysunku planu symbolami od 23.1KDG do 23.25KDG.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach w liniach rozgraniczających: 4 - 23 m (zgodnie z rysunkiem planu).

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach zlokalizowanych stanowisk archeologicznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 5;
- 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

#### **Rozdział 4.**

Ustalenia końcowe.

**§ 36.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10 %.

**§ 37.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kondratowice .

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

Przewodniczący Rady Gminy Kondratowice:  
*A. Skorupski*





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVIII/252/2014  
Rady Gminy Kondratowice  
z dnia 18 lipca 2014 r.

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Kondratowice nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 12 czerwca 2012 r., poz. 647, z późniejszymi zmianami).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVIII/252/2014  
Rady Gminy Kondratowice  
z dnia 18 lipca 2014 r.

## ROZSTRZYGNIECIE

### **o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Podgaj inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

**§ 1.** Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy polegających na rozbudowie sieci wodociągowej, budowie kanalizacji sanitarnej i dróg dojazdowych.

**§ 2. 1.** Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w § 1 będą:

- 1) środki własne gminy;
- 2) środki pozyskane z funduszy zewnętrznych;
- 3) kredyt bankowy;
- 4) emisja obligacji komunalnych.

2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

**§ 3.** Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Kondratowice.