

UCHWAŁA NR -----  
RADY GMINY KONDRATOWICE  
Z DNIA -----

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla miejscowości Kondratowice – część 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Nr XXII/141/2016 Rady Gminy Kondratowice z dnia 7 grudnia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kondratowice, oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kondratowice uchwalonego uchwałą Nr XIX/120/2016 Rady Gminy Kondratowice z dnia 20 lipca 2016 r., Rada Gminy Kondratowice uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kondratowice – część 1 zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 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.

Rozdział I

§ 2.

Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

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) obowiązujące linie zabudowy;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
  - 6) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
  - 7) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
  - 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
  - 9) obiekty ujęte w ewidencji zabytków.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

## § 4.

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni działki lub obszaru objętego inwestycją;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowią uzupełnienie lub wzbogacają funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 4) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie ściany budynku w odniesieniu do wskazanej linii rozgraniczającej terenu; regulacji tej nie podlegają: zadaszenia nad wejściami do budynków, balkony, wykusze, loggie, gzymsy i okapy nie przekraczające tej linii o więcej niż 1,5 m oraz tarasy bez podpiwniczenia, podesty, części podziemne obiektów budowlanych, wiaty, infrastruktura techniczna w tym obiekty kontenerowe; dla budynków towarzyszących funkcji podstawowej (garaży, budynków gospodarczych) linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej terenu; regulacji tej nie podlegają: zadaszenia nad wejściami do budynków, balkony, wykusze, loggie, gzymsy i okapy nie przekraczające tej linii o więcej niż 1,5 m oraz tarasy bez podpiwniczenia, podesty, części podziemne obiektów budowlanych, wiaty i infrastruktura techniczna w tym obiekty kontenerowe;
- 6) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki lub obszaru objętego inwestycją; powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynku w stanie wykończonym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy;
- 7) usługi nieuciążliwe – usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych i których oddziaływanie nie przekracza standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych dystrybucyjnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

## Rozdział II Ustalenia ogólne.

## § 5.

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów :

- 1) teren zabudowy zagrodowej – oznaczony symbolem RM;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej – oznaczone symbolem M;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolem MW;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczone symbolem M/U;

- 6) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem U;
  - 7) tereny usług publicznych – oznaczone symbolem UP;
  - 8) tereny usług publicznych i komercyjnych – oznaczone symbolem UP/U;
  - 9) teren usług sportu i rekreacji – oznaczony symbolem US;
  - 10) tereny produkcyjne – oznaczone symbolem P;
  - 11) tereny produkcyjno-usługowe – oznaczone symbolem P/U;
  - 12) tereny obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym – oznaczone symbolem RU;
  - 13) tereny elektroenergetyki - oznaczone symbolem E;
  - 14) teren kanalizacji - oznaczony symbolem E;
  - 15) tereny komunikacji kolejowej - oznaczone symbolem KK;
  - 16) tereny zieleni urządzonej - oznaczone symbolem ZP;
  - 17) tereny lasów i zadrzewień – oznaczone symbolem ZL;
  - 18) tereny sadów i ogrodów – oznaczone symbolem R);
  - 19) tereny rolne – oznaczone symbolem R;
  - 20) tereny wód powierzchniowych – oznaczone symbolem WS;
  - 21) droga publiczna klasy głównej – oznaczona symbolem KDG;
  - 22) droga publiczna klasy lokalnej – oznaczona symbolem KDL;
  - 23) drogi publiczne klasy dojazdowej - oznaczone symbolem KDD;
  - 24) publiczne ciągi pieszo-jezdne – oznaczone symbolem KDX;
  - 25) drogi wewnętrzne - oznaczone symbolem KDW;
  - 26) drogi gospodarcze transportu rolnego - oznaczone symbolem KDg.
2. W ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego dopuszcza się realizację obiektów technicznego wyposażenia, dojazdów i dojazdów, parkingów i garaży, budynków gospodarczych, wiat i zadaszeń oraz innych urządzeń pełniących służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

## § 6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy; w miejscach gdzie nie wskazano linii zabudowy obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Wśród istniejącej zabudowy dopuszcza się:
  - 1) lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
  - 2) adaptację na cele mieszkaniowe lub usługowe budynków gospodarczych pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszego planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi;
3. Dopuszcza się: remonty, przebudowy, nadbudowy i odbudowę istniejącej zabudowy, w tym zabudowy zlokalizowanej na obszarach ograniczeń lokalizacji zabudowy i poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się zakaz stosowania w nowej zabudowie dachów o połaciach mijających się w pionie lub w poziomie na wysokości kalenicy.
5. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i budowli infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi w planie miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.

1. Działalność produkcyjna i usługowa nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, natężenia pola

- elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji.
2. W granicach terenów M, MN i MW ustala się:
    - 1) zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej;
    - 2) 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.
  3. Ustala się zakaz lokalizacji hodowli zwierząt o obsadzie większej niż:
    - 1) 20 DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych) w granicach terenu obsługi produkcji w gospodarstwie RU;
    - 2) 5 DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych) w granicach terenów zabudowy zagrodowej RM;
    - 3) 2 DJP (Duże Jednostki Przeliczeniowe) w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej M.
  4. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:
    - 1) na terenie RM – jak dla zabudowy zagrodowej
    - 2) na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    - 3) na terenach MW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
    - 4) na terenach M, M/U, U, UP i UP/U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
    - 5) na terenach US i ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

## § 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. Ze względu na brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się zasad kształtowania krajobrazów kulturowych.
3. Ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującą zespół pałacowo-parkowy z folwarkiem i ogrodami gospodarczymi, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 84/A/02/1-16 decyzją z dnia 29 marca 2002 r. w skład, którego wchodzi:
  - 1) pałac – wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 52/A/01 z dnia 31.05.2001 r.
  - 2) budynek spichlerza;
  - 3) budynek obory;
  - 4) budynek warsztatów i wózkownia,
  - 5) budynek gospodarczy obecnie mieszkalno-gospodarczy,
  - 6) budynek stodoły,
  - 7) budynek spichlerza,
  - 8) budynek rządcówki,
  - 9) most,
  - 10) teren parku z systemem wodnym,
  - 11) teren ogrodów gospodarczych,
  - 12) teren folwarku,

13) fragmenty zachowanych kamiennie-ceglanych murów ogrodzeniowych,

14) bruki nawierzchni kamiennych;

w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- a) obowiązują uwarunkowania i nakazy zgodne z wpisem do rejestru zabytków,
  - b) ustala się prymat zachowania wartości zabytkowych zespołu i poszczególnych elementów zabytkowych nad wszelką działalnością inwestycyjną,
  - c) ustala się pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym z zachowaniem historycznego rozplanowania założenia pałacowego i układu zabudowy folwarcznej,
  - d) lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków, wymagane jest przy tym:
    - dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów, kolorystyki, z użyciem tradycyjnych, historycznych materiałów lokalnych,
    - nawiązanie do cech historycznej zabudowy miejscowości,
    - należy uzupełnić kamienną nawierzchnię podwórza folwarcznego,
    - ustala się zakaz wprowadzania nowych przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół zabudowy,
    - linie energetyczne i telekomunikacyjne należy prowadzić jako kablowe podziemne,
    - ustala się zakaz: lokalizacji zbiorników na materiały sypkie, typu silosy, w obrębie podwórza folwarcznego,
  - e) dla terenu parku i ogrodu obowiązują następujące ustalenia:
    - należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni,
    - obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich, w tym działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
    - ustala się zakaz wznoszenia nowych budynków, z wyjątkiem odtworzenia nieistniejących historycznych obiektów,
    - ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, w tym konstrukcji wieżowych i masztów,
    - ustala się zakaz wprowadzania nowych przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół zabudowy.
4. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, obejmującą obszar historycznego układu ruralistycznego, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy oraz kompozycję: wewnątrz ruralistycznych, zabudowy, zespołów zabudowy i historycznej zieleni;
  - 2) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne;
  - 3) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
  - 4) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową lub przebudową istniejących obiektów należy nawiązać: gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z częścią istniejącą;
  - 5) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej tj. 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;
- 6) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
  - 7) należy stosować dachy strome, symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe naczółkowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w zakresie od 38° do 45°, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
  - 8) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików i lukarn;
  - 9) pokrycie dachów dachówką w matowym kolorze ceglonym, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
  - 10) w obiektach historycznych, które posiadały inne niż ceramiczne pokrycie dachu, należy stosować odpowiednie historyczne pokrycie dachu,
  - 11) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia oraz rozwiązania kolorystyczne występujące w historycznej zabudowie miejscowości;
  - 12) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu architektonicznego, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - ustala się stosowanie elewacji tynkowanych lub ceglanych;
  - 13) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu *sidding*);
  - 14) ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń z wykonanych z monolitycznych przęseł betonowych oraz blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
  - 15) dopuszcza się lokalizację silosów i zbiorników na materiały masowe na zapleczu działek, osłoniętych zabudową, w miejscach nieekspozowanych; wysokość silosów i zbiorników na materiały masowe nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej;
  - 16) ustala się zakaz lokalizacji obiektów architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym;
  - 17) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych.
5. Obiekty i tereny ujęte w ewidencji zabytków:
- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się tereny i obiekty ujęte w ewidencji zabytków:
    - a) historyczny układ ruralistyczny miejscowości,
    - b) zespół dworca kolejowego, w tym:
      - budynek stacji kolejowej nr 45,
      - budynek poczekalni,
      - dom mieszkalny nr 46,
      - magazyn towarowy,
      - szalet,
    - c) dom mieszkalny nr 3,
    - d) dom mieszkalny nr 4,
    - e) dom mieszkalny nr 10,
    - f) dom mieszkalny nr 13,
    - g) dom mieszkalny nr 48,
    - h) dom mieszkalny nr 49,
    - i) transformator (obok pałacu)
    - j) zespół d. cukrowni ul. Długa 20, w tym:
      - magazyn I,
      - magazyn II,
      - magazyn III,
      - magazyn IV,

- magazyn V,
  - magazyn VI,
  - magazyn VII,
- k) zespół ZREMB, w tym:
- hala produkcyjna,
  - warsztaty,
  - budynek stróżówki,
  - budynek wagi,
  - brama wjazdowa z murem.
- 2) dla terenów i obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
- a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę budynków; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
  - b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
  - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
  - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją,
  - e) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
  - f) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu *sidding*);
  - g) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego.
6. Ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie przepisami odrębnymi.
7. Stanowiska archeologiczne:
- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące stanowiska archeologiczne:
    - a) stanowisko nr 7/137/87-27AZP – osada kultury przeworskiej z okresu rzymskiego i ślady osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza,
    - b) stanowisko nr 8/138/87-27AZP – osada kultury przeworskiej z okresu rzymskiego i ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza,
    - c) stanowisko nr 2/132/87-27AZP – cmentarzysko z okresu neolitu, ślad osadnictwa z okresu neolitu, ślad osadnictwa kultury łużyckiej, ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza, osada kultury przeworskiej z okresu rzymskiego,
    - d) stanowisko nr 6/136/87-27AZP – ślad osadnictwa kultury łużyckiej (chronologia nieokreślona); osada neolit, pradziej,
    - e) stanowisko nr 9/139/87-27AZP – ślad osadnictwa kultury przeworskiej OWR faza C; ślad osadnictwa kultury łużyckiej chronologia nieokreślona; ślad osadnictwa neolit,
    - f) stanowisko nr 20/157/87-27AZP – ślad osadnictwa kultury przeworskiej OWR faza C; ślad osadnictwa neolit schyłkowy,
    - g) stanowisko nr 1/1/87-28AZP – cmentarzysko chronologia nieokreślona; osada kultury przeworskiej OWR;
    - h) stanowisko nr 4/2/87-28AZP – osada kultury łużyckiej chronologia nieokreślona; skarb kultura przedłużycka epoka brązu II; osada kultury przeworskiej faza A;
    - i) stanowisko nr 10/49/87-28AZP – osada faza B2, osada faza D; osada kultura przeworska/średniowiecze XIII w; ślad osadnictwa kultura ceramiki wstęgowej rytej wczesny neolit; osada kultury łużyckiej IV-V okres EB,

- j) stanowisko nr 11/50/87-28AZP – osada kultury łużyckiej IV-V okres EB, osada kultury przeworskiej okres rzymski; osada średniowiecze; ślad osadnictwa wczesne średniowiecze VII-X w.;
- 2) w obrębie ww stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 9.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów dróg publicznych: droga główna KDG, droga lokalna KDL, drogi dojazdowe KDD i publiczne ciągi pieszo-jezdne KDX obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

#### § 10.

- 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują:
  - 1) tereny górnicze;
  - 2) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
  - 3) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
- 2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
  - 1) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10% oznaczonych na rysunku planu obowiązuje warunki lokalizacji nowej zabudowy określone w przepisach odrębnych, w tym zakazy wynikające wprost z ustawy Prawo wodne;
  - 2) inwestycje realizowane na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią winny uwzględniać potencjalne zagrożenie powodziowe przez stosowanie rozwiązań minimalizujących szkody w zabudowie i infrastrukturze technicznej.

#### § 11.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

- 1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:
  - 1) w granicach terenów M:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej = 800 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej = 1000 m<sup>2</sup>,
    - c) dla zabudowy usługowej = 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) w granicach terenów MN = 800 m<sup>2</sup>,
  - 3) w granicach terenów MW = 1000 m<sup>2</sup>,
  - 4) w granicach terenów M/U, UP i UP/U = 1200 m<sup>2</sup>,
  - 5) w granicach terenów U i US = 400 m<sup>2</sup>,
  - 6) w granicach terenów P i P/U = 1500 m<sup>2</sup>,
  - 7) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej i parkingi = 4 m<sup>2</sup>.
- 2. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów działek:
  - 1) w granicach terenów M:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej = 20 m,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej = 25 m,
    - c) dla zabudowy usługowej = 20 m;



- 2) w granicach terenów MN = 20 m,
  - 3) w granicach terenów MW = 25 m,
  - 4) w granicach terenów M/U, UP i UP/U = 20 m,
  - 5) w granicach terenów U i US = 16 m,
  - 6) w granicach terenów P i P/U = 25 m,
  - 7) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną i parkingi = 2 m.
3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od  $60^{\circ}$  do  $120^{\circ}$ .

## § 12.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

### 1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne:

- 1) ustala się pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych o szerokościach:
    - a) dla linii 110 kV po 5 m od osi linii licząc w każdą stronę,
    - b) dla linii 20 kV po 2,5 m od osi linii licząc w każdą stronę,
  - 2) w pasach technologicznych ograniczonego zagospodarowania ustala się:
    - a) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
    - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m,
    - c) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.
2. Ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolami od 1R do 23R.

## § 13.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

### 1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami publicznymi klasy: głównej KDG, lokalnej KDL i drogami publicznymi klasy dojazdowej KDD;
- 2) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1,3 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) dodatkowe 1 miejsce parkingowe na każde  $50 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej usług stanowiących przeznaczenie uzupełniające,
  - d) 1 miejsce parkingowe na każde  $20 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej usług na terenach U,
  - e) 1 miejsce parkingowe na każde  $50 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej usług na terenach UP i UP/U,
  - f) 5 miejsc parkingowych na 100 miejsc użytkowników na terenie usług sportu i rekreacji US,
  - g) 10 miejsc parkingowych na  $50 \text{ m}^2$  na terenach produkcyjnych P i produkcyjno-usługowych P/U,
  - h) 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych na terenie obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym RU,
  - i) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub

wiatach garażowych,

j) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części,

k) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Infrastruktura techniczna:

1) ustala się realizację dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1, w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się prowadzenie podziemnej dystrybucyjnej infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych i wewnętrznych.

3. Zaopatrzenie w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

4. Kanalizacja sanitarna:

1) odprowadzenie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

5. Kanalizacja deszczowa:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora lub do kanalizacji deszczowej;

2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

6. Elektroenergetyka:

1) przez obszar objęty planem przebiega przesyłowa napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV;

2) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych o mocy większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach inwestorów.

7. Zaopatrzenie w gaz:

1) dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.;

2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

3) 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 lub zbiorczych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW;

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną 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.

#### § 14.

Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów.

#### § 15.

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 5 %.

### Rozdział III Ustalenia szczegółowe

#### § 16.

Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1RM i 2RM.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) agroturystyka;
  - 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 3) dystrybucyjna infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 0,40;
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,35;
  - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 35 % powierzchni działki budowlanej;
  - 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży z dachami o spadkach mniejszych niż 30° nie może być większa niż 4,5 m
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
  - 6) geometria dachów:
    - a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°,
    - b) budynki gospodarcze lub garaże: dachy o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5° do 45°;
  - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
    - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznych klasy dojazdowej KDD;
    - c) 4 – 8 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW;
  - 9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m lub bezpośrednio na granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.
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. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym, grafitowym lub czarnym.
6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

#### § 17.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1M do 7M.

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 3) zabudowa zagrodowa istniejąca w dniu wejścia planu w życie;
  - 4) usługi nieuciążliwe.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 2) zieleń urządzone;
  - 3) parkingi, garaże;
  - 4) infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 0,65,
    - c) dla garaży i budynków gospodarczych na wydzielonych działkach dopuszcza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy = 1,0;
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,30;
  - 4) dla garaży i budynków gospodarczych na wydzielonych działkach dopuszcza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 1,0;
  - 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 35 % powierzchni działki budowlanej;
  - 6) dla garaży i budynków gospodarczych na wydzielonych działkach nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
  - 7) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży z dachami o spadkach mniejszych niż 30° nie może być większa niż 4,5 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
  - 6) geometria dachów:
    - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,
    - b) poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej: budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
    - c) budynki gospodarcze i garaże:
      - dachy o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°,
      - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych o spadkach nie mniejszych niż 5° w budynkach o wysokości nie większej niż 4,5 m;
  - 7) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 - 6 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz

- parametry geometrii dachów;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - d) 6 - 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
    - e) 0 - 8 m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej KDD;
    - f) 4 – 8 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW;
  - 9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m lub bezpośrednio na granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.
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. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym.
  6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

#### § 18.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 13MN.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) usługi nieuciążliwe, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
  - 2) zieleń urządzona;
  - 3) infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 0,40,
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 0,50,
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolno stojącego nie więcej niż 0,30,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie więcej niż 0,35,
  - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego nie mniej niż 50 %,
    - b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie mniej niż 40 %,
  - 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży z dachami o spadkach mniejszych niż 30° nie może być większa niż 4,5 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch,
  - 6) geometria dachów:
    - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
      - budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
      - budynki gospodarcze lub garaże: dachy o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5° do 45°;



- b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
  - budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 25° do 45°,
  - budynki gospodarcze lub garaże: dachy o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5° do 45°;
- 7) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż:
  - a) 30° w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
  - b) 20° poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 8) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2- 6 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
  - a) 6 m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
  - b) 4 - 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
  - c) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW;
- 10) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m lub bezpośrednio na granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 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. Ustala się stosowanie pokryć dachowych:
  - 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym,
  - 2) poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej: z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym, grafitowym lub czarnym.
- 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
- 7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

#### § 19.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MW do 5MW.

- 1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) usługi nieuciążliwe, wbudowane w bryły budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
  - 2) zieleń urządzona;
  - 3) infrastruktura techniczna.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 0,80,
    - c) dla garaży i budynków gospodarczych na wydzielonych działkach dopuszcza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy = 1,0;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,40;
  - 3) dla garaży i budynków gospodarczych na wydzielonych działkach dopuszcza się

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 1,0;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 25 %;
  - 5) dla garaży i budynków gospodarczych na wydzielonych działkach nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
  - 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży z dachami o spadkach mniejszych niż 30° nie może być większa niż 4,5 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
  - 5) geometria dachów:
    - a) dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
    - b) budynki gospodarcze lub garaże: dachy o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5° do 45°;
  - 6) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 5°;
  - 7) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1- 5 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
  - 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 2 - 13 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
    - b) 0 - 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD,
    - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW,
    - d) 0 m od linii rozgraniczającej terenu komunikacji kolejowej 2KK;
  - 9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m lub bezpośrednio na granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.
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.
  4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym.
  5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
  6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

## § 20.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1M/U do 6M/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa;
  - 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
  - 3) zabudowa usługowa; z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) parkingi;
  - 3) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny: 0,80
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,40,
  - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 %,
  - 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m, z dopuszczeniem w granicach terenu 6M/U wysokości zabudowy maksymalnie 13 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży z dachami o spadkach mniejszych niż 30° nie może być większa niż 4,5 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, z dopuszczeniem w granicach terenu 6M/U maksymalnie 4 kondygnacji;
  - 6) geometria dachów:
    - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
      - budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
      - budynki usługowe, gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5° do 45°;
    - b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
      - budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°,
      - budynki usługowe, gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5° do 45°;
  - 7) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 - 6 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
  - 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 6 i 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
    - b) 0 - 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
    - c) 0 - 2 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW;
  - 9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m lub bezpośrednio na granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych:
- 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
    - a) dachy strome: z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym,
    - b) dachy o spadkach mniejszych niż 20°: dowolny materiał z wyłączeniem niemalowanej blachy.
  - 2) poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej:
    - a) dachy strome: z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym, grafitowym lub czarnym,
    - b) dachy o spadkach mniejszych niż 20°: dowolny materiał z wyłączeniem niemalowanej blachy.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

## § 21.

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1U i 2U.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) lokale mieszkalne wbudowane;
  - 2) obsługa komunalna;
  - 3) infrastruktura techniczna;
  - 4) parkingi;
  - 5) zieleń urządzone.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 0,60;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,40;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20%;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
  - 5) geometria dachów: dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii;
  - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu): 6 i 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
4. Dopuszcza się dowolny materiał pokrycia dachów z wyłączeniem niemalowanej blachy.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

## § 22.

Wyznacza się tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami od 1UP do 3UP.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) parkingi;
  - 3) zieleń urządzone.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 0,85;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,50;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 %,
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
  - 5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
  - 6) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
    - b) 0 - 26 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej KDD.
    - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW.
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglonym.

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 lub do granic przyległych nieruchomości.
6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

#### § 23.

Wyznacza się teren usług publicznych i komercyjnych oznaczony na rysunku planu symbolem 1UP/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) usługi publiczne;
  - 2) usługi komercyjne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) parkingi;
  - 3) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 0,85;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,50;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 %,
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
  - 5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°,
  - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
    - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW.
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglстым.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

#### § 24.

Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1US.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa sportu i rekreacji.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) usługi nieuciążliwe; z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7.
  - 2) infrastruktura techniczna;
  - 3) zieleń urządzona;
  - 4) parkingi.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 0,40;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,40;



- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30 %;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 5) geometria dachów: dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
  - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
  - b) 10 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW.
4. Dopuszcza się dowolny materiał pokrycia dachów z wyłączeniem niemalowanej blachy.
5. 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.
6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

#### § 25.

Wyznacza się tereny produkcyjne oznaczone na rysunku planu symbolami od 1P do 5P.

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) produkcja;
  - 2) bazy, składy, magazyny.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) obsługa rolnictwa,
  - 2) usługi;
  - 3) rzemiosło;
  - 4) stacje paliw – lokalizacja wyłącznie poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 5) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 6) infrastruktura techniczna;
  - 7) parkingi;
  - 8) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny: 0,80;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,60;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniejsza niż: 20 %;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
    - b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej wysokość zabudowy nie większa niż 18m;
    - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
  - 5) geometria dachów: dachy o dowolnej geometrii;
  - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
    - b) 8 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW;
    - c) 2 - 12 m od linii rozgraniczającej terenu komunikacji kolejowej 2KK.
4. Dopuszcza się stosowanie dowolnych pokryć dachowych, z wyłączeniem niemalowanej

blachy falistej lub trapezowej.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

#### § 26.

Wyznacza się teren produkcyjno-usługowy oznaczony na rysunku planu symbolem 1P/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) produkcja;
  - 2) bazy, składy, magazyny;
  - 3) usługi;
  - 4) rzemiosło.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) stacje paliw– lokalizacja wyłącznie poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 3) infrastruktura techniczna;
  - 4) parkingi;
  - 5) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny: 0,60;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,40;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniejsza niż: 20 %;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
  - 5) geometria dachów: dachy o dowolnej geometrii;
  - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
    - b) 8 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW.
4. Dopuszcza się stosowanie dowolnych pokryć dachowych, z wyłączeniem niemalowanej blachy falistej lub trapezowej.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

#### § 27.

Wyznacza się teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym znaczony na rysunku planu symbolem 1RU.

1. Przeznaczenie podstawowe: produkcja rolna w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna – z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
  - 2) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 0,60;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,60;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 %;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
  - 5) geometria dachów: dachy o dowolnej geometrii;
  - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 0 - 15 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDX;
    - b) 8 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDX;
    - c) 9 m od linii rozgraniczającej terenu komunikacji kolejowej 2KK.
4. Dopuszcza się stosowanie dowolnych pokryć dachowych, z wyłączeniem niemalowanej blachy falistej lub trapezowej.
  5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
  6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

#### § 28.

Wyznacza się tereny elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu symbolami od 1E do 3E.

1. Przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 0,80;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,8;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10 %;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 8 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
  - 5) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
  - 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od linii rozgraniczających terenu.
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

#### § 29.

Wyznacza się teren kanalizacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1K.

1. Przeznaczenie podstawowe: kanalizacja.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) zieleni urządzonej.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 0,60;

- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,60;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20 %;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
  - b) wysokość budowli nie większa niż 60 m;
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch,
- 5) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
  - a) 8 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDX;
  - b) 10 m od linii rozgraniczającej terenu komunikacji kolejowej 2KK.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

### § 30.

Wyznacza się tereny komunikacji kolejowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KK i 2KK.

1. Przeznaczenie podstawowe: komunikacja kolejowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 2) ścieżki piesze i rowerowe;
  - 3) infrastruktura techniczna;
  - 4) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 7 m. do 42 m (zgodnie z rysunkiem planu).
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

### § 31.

Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZP do 3ZP.

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zieleń urządzona;
  - 2) plenerowe urządzenia sportu i rekreacji.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

### § 32.

Wyznacza się tereny lasów i zadrzewień oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZL do 11ZL.

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy i zadrzewienia.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

#### § 33.

Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolami od 1R do 23R.

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
  - 2) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z hodowlą ryb, melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

#### § 34.

Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami od 1WS do 22WS.

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 urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych;
  - 2) dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych na warunkach określonych przepisach odrębnych.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

#### § 35.

Wyznacza się teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG (w ciągu drogi krajowej nr 39).

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) zieleń urządzona.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 18 m. do 24 m (zgodnie z rysunkiem planu).
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.



## § 36.

Wyznacza się teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) zieleń urządzona.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 14 m. do 20 m (zgodnie z rysunkiem planu).
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

## § 37.

Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 8KDD.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) zieleń urządzona.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 6 do 19 m (zgodnie z rysunkiem planu);
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

## § 38.

Wyznacza się teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDX.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających od 5 do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

## § 39.

Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDW do 11KDW.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 8 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 40.

Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDg do 9KDg.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 3 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

#### Rozdział IV Ustalenia końcowe

§ 41.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kondratowice.

§ 42.

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

*Przewodniczący Rady Gminy*

**Uzasadnienie**  
**do uchwały Nr -----**  
**Rady Gminy Kondratowice**  
**z dnia -----**

**sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz.293, ze zm.)**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kondratowice - część 1 sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXII/141/2016 Rady Gminy Kondratowice z dnia 7 grudnia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kondratowice.
2. Plan obejmuje obręb geodezyjny Kondratowice oraz część obrębu geodezyjnego Prusy, o łącznej powierzchni ok. 874 ha.
3. Projekt planu obejmuje obszar wsi Kondratowice, dla części którego obowiązują obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kondratowice przyjętego uchwałą Nr XLII/223/2014 Rady Gminy Kondratowice z dnia 30 stycznia 2014 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego z dnia 7 lipca 2014 r. poz. 3051. Obszary poza granicą ww planu miejscowego nie są objęte ustaleniami żadnego planu miejscowego.
4. Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kondratowice uchwalonego uchwałą Nr XIX/120/2016 Rady Gminy Kondratowice z dnia 20 lipca 2016 r. i został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kondratowice poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r., poz. 283, z późn. zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kondratowice uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, istniejących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220 kV, ani dokonania uzgodnień w zakresie: zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.

7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:  
wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego wprowadzają do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów zapisy porządkujące zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
    - a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,
    - b) ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie uzyskanych dotychczas zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
    - c) do projektu planu miejscowego uzyskano decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.602.201.2019 z dnia 18 lutego 2020 r. w zakresie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla areału 3,2374 ha. Dla gruntów rolnych położona poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę ustalono zakaz ich zabudowy. Nie było potrzeby wnioskowania o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w ewidencji zabytków, a także ochrony zlokalizowanych stanowisk archeologicznych i potencjalnych zabytków archeologicznych. W celu ochrony ukształtowanego historycznie układu przestrzennego wsi Kondratowice ustalono strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefę „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego oraz strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego. W celu ochrony zabytków archeologicznych ustalono strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków oraz objęto ochroną konserwatorską udokumentowane stanowiska archeologiczne.
  - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
    - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych chronionych kategorii terenów;
    - b) w planie miejscowym oznaczono granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%, w których obowiązuje warunki lokalizacji nowej zabudowy określone w przepisach odrębnych.
    - c) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze ani obszary osuwania się mas ziemnych,
    - d) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- e) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
- 7) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa; w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny i obiekty związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa.
- 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
  - a) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kondratowice wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej „Gazeta .....” z dn. .... 2017 r.
  - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kondratowice wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach ..... do ..... 2017 r.
- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej i przewidują możliwość jej rozbudowy,
- 13) ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanej zmiany planu miejscowego uwzględniono analizy ekonomicznych, środowiskowych i społecznych zawarte z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kondratowice.
- 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 15) tereny nowej zabudowy mieszkaniowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
- 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 17) nowa zabudowa została wyznaczona na obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na obszarach

charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;

8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293) – sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kondratowice jest zgodne z wynikami analizy w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kondratowice, przyjętej uchwałą Nr XIV/82/2016 w dniu 28.01.2016r., która dopuszcza sporządzanie planów miejscowych lub ich zmian w miarę potrzeb i interesu Gminy Kondratowice.
9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
  - 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu, o które została ona sporządzona.
  - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
  - 3) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
  - 4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących oraz do obsługi terenów planowanej zabudowy, głównie mieszkaniowej jednorodzinnej.