

**UCHWAŁA NR XXXIII / 180 / 2013
RADY GMINY KONDRATOWICE
z dnia 26 kwietnia 2013 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miejscowości Białobrzezie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz.1591 ze zmianami) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zmianami), w związku z uchwałą nr XXI/112/2008 Rady Gminy Kondratowice z dnia 20 marca 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Białobrzezie, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kondratowice uchwalonego uchwałą nr LI/308/2010 z 17 września 2010 roku, Rada Gminy Kondratowice uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Białobrzezie zwany dalej planem.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) Rysunek planu, będący integralną częścią uchwały w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
 - 2) Rysunek planu, będący integralną częścią uchwały w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
 - 3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
 - 4) 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, stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**ROZDZIAŁ I
Ustalenia ogólne.**

§ 2.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) Planie – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz załącznikami.
 - 2) Przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
 - 3) Linii rozgraniczającej– należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym sposobie użytkowania (funkcji) lub różnym sposobie zagospodarowania terenu.
 - 4) Nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemne nie będące liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami.
 - 5) Terenie – należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego
 - 6) Przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu – w przypadku ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączone przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu.
 - 7) Przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach

- terenu i poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe.
- 8) Przeznaczeniu równorzędnym terenu - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych.
 - 9) Urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.
 - 10) Powierzchni zabudowy działki – należy przez to rozumieć powierzchnię zajęłą przez budynek wyznaczoną przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy działki nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, tarasy, daszki, markizy itp.
 - 11) Zabudowie przemysłowej – należy przez to rozumieć zabudowę służącą prowadzeniu działalności produkcyjnej, magazynowej składowej, rzemieślniczej logistycznej w tym związanej z centrum biznesu wraz z towarzyszącymi obiektami administracyjnymi, biurowymi, usługowymi i socjalnymi.
 - 12) Usłudze nieuciążliwej – należy przez to rozumieć usługi nie wymagające stałej obsługi transportowej pojazdami o nośności powyżej 3.5 t, których charakter nie powoduje konfliktów sąsiedztwa.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) Granica opracowania.
 - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
 - 3) Symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów.
 - 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy.
 - 5) Granica strefy ochrony konserwatorskiej „A”,
 - 6) Granica strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego „K”,
 - 7) Granica ścisłej strefy ochrony zabytków archeologicznych „W”.
 - 8) Granica strefy ochrony zabytków archeologicznych „OW”.
 - 9) Granica strefy ochrony konserwatorskiej cmentarza,
 - 10) Granica strefy ochrony saniatnej cmentarza,
 - 11) Obiekty o wartościach historycznych wpisane do rejestru zabytków.
 - 12) Obiekty o wartościach historycznych wpisane do gminnej ewidencji zabytków.
 - 13) Stanowiska archeologiczne.
 - 14) Granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody.
 - 15) Przebieg wałów przeciwpowodziowych.
 - 16) Przebieg linii elektroenergetycznej napowietrznej 110 kV wraz z granicą terenu, w obrębie którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu,
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie będące obowiązującymi ustaleniami planu i mające charakter informacyjny:
 - 1) Tereny zagrożone zalaniem wodami powodziowymi.
 - 2) Proponowany układ działek.

§ 4.

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) Tereny zabudowy zagrodowej mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem MN;
 - 2) Tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej jednorodzinnej i zagrodowej - oznaczone symbolem MM;
 - 3) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone symbolem MW;
 - 4) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - oznaczone symbolem MU;
 - 5) Tereny zabudowy usługowej - oznaczone symbolem U;
 - 6) Tereny usług sportu i rekreacji - oznaczone symbolem US;

- 7) Tereny przemysłowo-usługowe - oznaczone symbolem PU;
- 8) Tereny powierzchniowej eksploatacji złoża piasku - oznaczone symbolem PE;
- 9) Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - oznaczone symbolem RU;
- 10) Tereny obiektów sakralnych i cmenatry - oznaczone symbolem UK/ZC;
- 11) Tereny urzędzeń gospodarczych - oznaczone symbolem KS;
- 12) Tereny rolne- oznaczone symbolem R;
- 13) Tereny zieleni parkowej i urządzonej - oznaczone symbolem ZP;
- 14) Tereny lasów - oznaczone symbolem ZL;
- 15) Teren urzędzeń zaopatrzenia w wodę - oznaczone symbolem W;
- 16) Tereny wód powierzchniowych i śródlądowych - oznaczone symbolem WS;
- 17) Tereny urzędzeń elektroenergetycznych - oznaczone symbolem E
- 18) Tereny dróg publicznych klasy głównej - oznaczone symbolem KDG;
- 19) Tereny dróg publicznych klasy lokalnej - oznaczone symbolem KDL
- 20) Tereny ciągów pieszo- jezdnych - oznaczone symbolem KDPJ;
- 21) Tereny ciągów pieszych- oznaczone symbolem KDX;

§5.

1. Nie określa się szczególnych sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
2. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - 1) Granice terenów powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki (mierzonej w linii zabudowy):

a) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, MW	= 20m,
b) w zabudowie oznaczonej symbolem MM, MU	= 20m,
c) w zabudowie oznaczonej symbolem U, US	= 20m,
d) w zabudowie oznaczonej symbolem RU	= 20m,
e) w zabudowie oznaczonej symbolem PU	= 40m ²
 - 2) Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości

a) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, MW, MU	= 1000 m ² ,
b) w zabudowie oznaczonej symbolem MM	= 900 m ² ,
c) w zabudowie oznaczonej symbolem U, US	= 800 m ²
d) w zabudowie oznaczonej symbolem RU	= 1500m ²
e) w zabudowie oznaczonej symbolem PU	= 2000m ²
3. Minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – 60 stopni.
4. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6.

1. Wyznacza się **strefę „A”** ochrony konserwatorskiej. Strefa „A” ochrony konserwatorskiej obejmuje zespół pałacowy z folwarkiem i parkiem.
2. W strefie „A” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) określa się jako cel nadrzędny zachowanie wartości zabytkowych zespołu i poszczególnych jego elementów nad wszelką działalnością inwestycyjną,
- 2) utrzymanie i konserwacja zachowanych elementów historycznego układu przestrzennego oraz poszczególnych elementów tego układu, w tym budynek kościoła, historyczne ogrodzenie, obiekty sztuki sepulkralnej oraz zieleni,
- 3) określa się działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne; na terenie zespołu wprowadza się także zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych, na terenie zespołu folwarcznego lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków, wymagane jest przy tym ich dostosowanie do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów, proporcji powierzchni ścian i otworów, kolorystyki, przy użyciu tradycyjnych, historycznych materiałów, obowiązuje także nawiązanie do cech historycznej zabudowy wsi,
- 4) zakazuje się dalszego podziału nieruchomości, zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie zespół; napowietrzne linie energetyczne przewidziane są do usunięcia poprzez ich skablowanie,
- 5) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich i uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- 6) na wszelkie prace podejmowane przy obiektach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków należy uzyskać pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 7.

1. Wyznacza się **strefę „K”** ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego. Strefa „K” ochrony konserwatorskiej obejmuje obszar ruralistycznego zainwestowania wsi. Określona została w celu ochrony jej historycznego układu i zabudowy oraz zachowania ekspozycji zespołu pałacowo- parkowego oraz obiektów zabytkowych o szczególnych wartościach krajobrazowych.
2. W strefie „K” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - 1) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy, w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - 2) nowa zabudowa powinna nawiązywać swój charakter do budownictwa regionalnego poprzez skalę, bryłę i użyte materiały. Maksymalna wysokość nowoprojektowanej zabudowy nie może przekraczać 9m, przy zastosowaniu dachów o symetrycznych połaciach oraz kątach nachylenia 35-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką matową w kolorze ceglastym,
 - 3) należy zachować nasadzenia przydrożne,
 - 4) należy usunąć obiekty dysharmonizujące,
 - 5) zakazuje się stosowania materiałów z tworzyw sztucznych (np. siding) jako elementów okładzinowych,
 - 6) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz umożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie,
 - 7) zakazuje się stosowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, forma, materiał i wysokość winien nawiązywać do lokalnych, historycznych ogrodzeń,
 - 8) dopuszcza się stosowanie silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, jako przesłonięte zabudową, w miejscach nie eksponowanych, wysokość tych obiektów nie powinna przekraczać wysokości historycznej zabudowy,

§ 8.

1. Wyznacza się **strefę „W”** ścisłej ochrony zabytków archeologicznych w granicach pokrywających się z granicą strefy „A”. Obowiązują dla niej następujące wymagania:
 - 1) zakazana jest wszelka działalność budowlana oraz inwestycyjna nie związana bezpośrednio z konserwacją lub rewaloryzacją tego terenu;

- 2) dopuszcza się jedynie prowadzenie prac:
 - a) porządkowych,
 - b) konserwacji zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem,
 - c) przystosowanie terenu dopełnienia funkcji muzealnych, rekreacyjnych, kultowych lub innych, zaaprobowanych uprzednio przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 3) Wszelkie działania na terenie strefy "W" ochrony zabytków archeologicznych winny być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i prowadzone pod nadzorem i za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Działania te poprzedzone są wyprzedzającymi badaniami archeologicznymi prowadzonymi na koszt Inwestora, który winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych archeologicznych, architektonicznych, stratygraficznych, dendrochronologicznych i innych.

§ 9.

1. Wyznacza się **strefę "OW"** ochrony zabytków archeologicznych w granicach zainwestowania ruralistycznego wsi o metryce średniowiecznej. Obowiązują dla niej następujące wymagania:
 - 1) w razie konieczności ustala się wymóg przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych.
 - 2) nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa. Powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

§ 10.

1. Wyznacza się **strefę ochrony dla historycznego cmentarza** wraz z kaplicą w granicach ogrodzenia. Obowiązują dla niej następujące wymagania:
 - 1) Należy zachować i konserwować elementy historycznego układu przestrzennego takich jak: ogrodzenie, rozplanowanie kwater, bramy, obiekty sztuki sepulkralnej oraz zieleni,
 - 2) Poszczególne obiekty należy poddać konserwacji, zachowane nagrobki chronić przed dewastacją, dopuszcza się tworzenie lapidariów lub zachowanie ich w inny, uzgodniony przez konserwatora zabytków sposób,

§ 11.

1. Na obszarze objętym planem określa się **obiekty o wartościach zabytkowych ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków** oznaczone na rysunku planu. Zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany. Spis tworzą następujące obiekty i obowiązują dla nich następujące wymogi konserwatorskie:
 - 1) **Obiekty wpisane do rejestru zabytków:**
 - a) Zespół pałacowy- pałac z folwarkiem i parkiem- nr rej. 368/620/W z dnia 23.05.1989 r.
 - 2) **Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:**
 - a) Zespół bliźniaczych domów mieszkalnych od nr 1- 4.
 - b) Dom mieszkalny, nr 7.
 - c) Dom mieszkalny, nr 8.
 - d) Dom mieszkalny, nr 16.
 - e) Dom mieszkalny, nr 18.
 - f) Trafostacja.
 - g) Zespół zabudowy folwarcznej,

- 3) **Gminną ewidencją zabytków** w zakresie ochrony konserwatorskiej objęte zostają zespoły i obiekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany, zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu. Dla obiektów wymienionych w ewidencji zabytków, znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz poza strefą, obowiązują następujące wymogi:
- a) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - b) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - c) 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 budynku,
 - e) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
 - f) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym,
 - g) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
 - h) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków a znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej dodatkowo obowiązują ustalenia sformułowane dla poszczególnych stref.

§ 12.

1. Na obszarze objętym planem określa się chronione **stanowiska archeologiczne**:

- 1) wykaz chronionych stanowisk archeologicznych:

- 1/202/86-27 AZP: cmentarzysko- łużycka, epoka brązu III-IVw.
- 2/203/86-27 AZP: cmentarzysko- epoka brązu Iw.
- 3/204/86-27 AZP: cmentarzysko- KCSZ grupa marszowicka, neolit.
- 4/205/86-27 AZP: cmentarzysko- przeworska, nieokreślona.
- 5/206/86-27 AZP: ślad osadnictwa- przeworska, nieokreślona.
- 6/207/86-27 AZP: ślad osadnictwa- neolit.
- 7/208/86-27 AZP: ślad osadnictwa- neolit.
- 8/209/86-27 AZP: ślad osadnictwa- neolit.
- 9/210/86-27 AZP: ślad osadnictwa- neolit.
- 10/211/86-27 AZP: ślad osadnictwa- późne średniowiecze/ osada- wczesne średniowiecze, X-XIIIw./ ślad osadnictwa- wczesne średniowiecze, VIII-IXw./ ślad osadnictwa- pradziej/ osada- przeworska, OWR/ ślad osadnictwa - celtycka, nieokreślona/ osada- łużycka, nieokreślona,
- 11/212/86-27 AZP: ślad osadnictwa- późne średniowiecze/ ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze, VIII-IXw./ ślad osadnictwa- pradziej/ ślad osadnictwa- przeworska, OWR/ osada- łużycka, nieokreślona/ ślad osadnictwa- KCWR?, neolit.
- 12/213/86-27 AZP: ślad osadnictwa- późne średniowiecze/ ślad osadnictwa- wczesne średniowiecze, X-XIIIw./ ślad osadnictwa – przeworska, OWR późny.
- 13/214/86-27 AZP: ślad osadnictwa- późne średniowiecze/ ślad osadnictwa- wczesne średniowiecze, X-XIIIw./ ślad osadnictwa- pradziej/ punkt osadniczy- łużycka, nieokreślona/ cmentarzysko- nieokreślona,
- 14/215/86-27 AZP: osada- późne średniowiecze/ osada- pradziej/ ślad osadnictwa- przeworska?, OWR?/ osada- łużycka nieokreślona/ ślad osadnictwa- neolit,
- 15/216/86-27 AZP: ślad osadnictwa- przeworska, OWR późny.
- 16/217/86-27 AZP: ślad osadnictwa- przeworska OWR późny/ ślad osadnictwa- łużycka, nieokreślona/ ślad osadnictwa- pradziej.
- 17/218/86-27 AZP: ślad osadnictwa- średniowiecze/ ślad osadnictwa- pradziej/ ślad osadnictwa- łużycka, nieokreślona/ ślad osadnictwa- epoka brązu, halsztat.

- 18/219/86-27 AZP: osada- późne średniowiecze/ ślad osadnictwa- pradzieje/ osada- łużycka, nieokreślona.
 - 19/220/86-27 AZP: ślad osadnictwa- późne średniowiecze/ ślad osadnictwa- wczesne średniowiecze, X-XIIIw./ ślad osadnictwa- pradzieje/ osada- przeworska, OWR/ osada- łużycka, nieokreślona,
 - 20/221/86-27 AZP: ślad osadnictwa- późne średniowiecze/ ślad osadnictwa- przeworska OWR późny.
 - 21/222/86-27 AZP: ślad osadnictwa- późne średniowiecze/ osada- pradzieje/ osada- przeworska, OWR późny.
 - 22/223/86-27 AZP: osada- późne średniowiecze/ ślad osadnictwa- pradzieje.
 - 23/224/86-27 AZP: ślad osadnictwa- późne średniowiecze/ ślad osadnictwa- przeworska, OWR/ ślad osadnictwa- łużycka, nieokreślona/ osada- KPL?, KAK, neolit.
 - 24/225/86-27 AZP: ślad osadnictwa- późne średniowiecze/ ślad osadnictwa- przeworska, OWR.
 - 25/226/86-27 AZP: ślad osadnictwa- późne średniowiecze.
 - 26/227/86-27 AZP: ślad osadnictwa- późne średniowiecze/ ślad osadnictwa- pradzieje/osada- przeworska, OWR/ osada- łużycka, halsztat/ osada- KPL?, neolit.
 - 27/228/86-27 AZP: cmentarzysko- łużycka, nieokreślona.
- 2) lokalizację chronionych stanowisk archeologicznych oznaczono na rysunku planu.
 - 3) w obrębie znajdujących się na terenie objętym opracowaniem planu chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia wyprzedzających inwestycję ratowniczych badań archeologicznych,
 - 4) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych) należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową, przez uprawnionego archeologa,
 - 5) zakazuje się zalesiania obszarów stanowisk archeologicznych,
 - 6) zasób ewidencji i rejestru stanowisk archeologicznych podlega sukcesywnym uzupełnieniom i weryfikacji.

§ 13.

1. Dla pozostałych terenów położonych w obszarze opracowania planu, ze względu na zapewnienie właściwej ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, należy uwzględnić następujące uwarunkowania:
 - 1) nowa zabudowa, przebudowa istniejących budynków powinna zostać starannie wpisana w krajobraz kulturowy wsi oraz być realizowana w nawiązaniu do zasad ukształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach,
 - 2) należy stosować zabudowę niewysoką (jedno-, dwukondygnacyjną) ze stromymi dachami, krytymi dachówką w kolorze ceglastym lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym matowym,
 - 3) nową zabudowę należy lokalizować w logicznym rozwinięciu przy istniejącej siatce dróg,

ROZDZIAŁ III Ustalenia szczegółowe

§ 14.

1. Określa się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem od MN/1 do MN/15,

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) Podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) Uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe wolnostojące oraz wbudowane w parterach budynków mieszkalnych w ilości nie większej niż 30% powierzchni zabudowy na działce.
 - b) urządzenia towarzyszące oraz zieleni.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) Budynki mieszkalne z dachem dwuspadowym (dopuszcza się dachy czterospadowe z długą kalenicą), o nachyleniu połaci w przedziale 35°-45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową.
 - 2) Dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.
 - 3) Wysokość noworealizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 9m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym: parter i poddasze.
 - 4) Towarzyszące funkcji podstawowej budynki gospodarcze, usługowe oraz wolnostojące garaże i wiaty dopuszcza się jako parterowe; forma architektoniczna nowych budynków gospodarczych, usługowych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce.
 - 5) Maksymalna intensywność zabudowy – 0,50,
 - 6) Udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu jednostki elementarnej wydzielonej działki nie może być mniejszy niż - 0,4;
 - 7) Zakazuje się stosowania:
 - a) okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „siding” (oblicówka z paneli winylowych, PCV lub podobnych),
 - b) od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały).
 - 8) Dla terenów znajdujących się w strefie „K” podstawowej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 7;
 - 9) Dla terenów znajdujących się w strefie „W” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia jak w § 8;
 - 10) Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na mieszkanie.
 - 11) Na terenie każdej wydzielonej działki z budynkiem mieszkalnym i usługami należy zapewnić, co najmniej 2 czasowe miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej usług.
 - 12) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu i w następujących odległościach:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy G,
 - b) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
 - c) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,
 - d) 3m od granicy cieków wodnych,
 - 13) Z lica elewacji, mogą wystawać następujące elementy:
 - a) gzymsy – nie więcej niż 0,20 m,
 - b) okapy - nie więcej niż 0.80 m,
 - c) części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (takie jak wykusze, balkony) – nie więcej niż 1.50 m,
 - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 2 m.
 - 14) Wielkość wydzielonej działki przeznaczonej dla celów zabudowy nie może być mniejsza niż 800m².
 - 15) Dopuszcza się, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.
 - 16) Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych.
 - 17) Realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych,

- zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 18) Ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych.
 - 19) Zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociagowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociagowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 20) W przypadku braku możliwości przyłączenia do istniejącej sieci wodociagowej dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody.
 - 21) Odprowadzenie ścieków bytowo - gospodarczych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci kanalizacyjnej.
 - 22) Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - 23) Zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów.
 - 24) Odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej.
 - 25) 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 do kanalizacji deszczowej.
 - 26) Zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
 - 27) Zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną.
 - 28) Dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
 - 29) Zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej.
 - 30) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny,
 - 31) Przyłączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej do sieci telefonicznej według technicznych warunków przyłączenia lokalnego operatora sieci.
 - 32) Gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.
 - 33) Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł ciepła.
 - 34) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 15.

1. Określa się tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej jednorodzinnej i zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem od MM/1 do MM/2,
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) Podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, (z wyłączeniem zabudowy szeregowej);
 - 2) Uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe wolnostojące oraz wbudowane w parterach budynków mieszkalnych w ilości nie większej niż 30% powierzchni zabudowy na działce.
 - b) zabudowa zagrodowa;
 - c) urządzenia towarzyszące oraz zieleni.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) Budynki mieszkalne z dachem dwuspadowym (dopuszcza się dachy czterospadowe z długą kalenicą), o nachyleniu połaci w przedziale 35°-45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową.
 - 2) Dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.
 - 3) Wysokość noworealizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 12m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, w tym: parter piętro i poddasze,

- 4) Towarzyszące funkcji podstawowej budynki gospodarcze, usługowe oraz wolnostojące garaże i wiaty dopuszcza się jako parterowe; forma architektoniczna nowych budynków gospodarczych, usługowych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce.
- 5) Maksymalna intensywność zabudowy – 0,60,
- 6) Udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu jednostki elementarnej wydzielonej działki nie może być mniejszy niż - 0,4;
- 7) Dla terenów znajdujących się w strefie „K” podstawowej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 7.
- 8) Dla terenów znajdujących się w strefie „W” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia jak w § 8;
- 9) Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na mieszkanie;;
- 10) Na terenie każdej wydzielonej działki z budynkiem mieszkalnym i usługami należy zapewnić, co najmniej 2 czasowe miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej usług.
- 11) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu i w następujących odległościach:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy G,
 - b) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,
 - c) 3m od granicy cieków wodnych,
- 12) Z lica elewacji, mogą wystawać następujące elementy:
 - a) gzymsy – nie więcej niż 0,20 m,
 - b) okapy - nie więcej niż 0.80 m,
 - c) części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (takie jak wykusze, balkony) – nie więcej niż 1.50 m,
 - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 2 m.
- 13) Wielkość wydzielonej działki przeznaczonej dla celów zabudowy nie może być mniejsza niż 900m².
- 14) Dopuszcza się, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.
- 15) Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych.
- 16) Ustala się wielkość produkcji zwierzęcej do 20 jednostek przeliczeniowych DJP.
- 17) Realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 18) Ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych.
- 19) Zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi..
- 20) Odprowadzenie ścieków bytowo - gospodarczych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia.
- 21) Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 22) Zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów.
- 23) Odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej.
- 24) 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 do kanalizacji deszczowej.
- 25) Zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
- 26) Zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną.
- 27) Dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;

- 28) Zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej.
- 29) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny,
- 30) Przyłączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej do sieci telefonicznej według technicznych warunków przyłączenia lokalnego operatora sieci.
- 31) Gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.
- 32) Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł ciepła.
- 33) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 16.

1. **Określa się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem od MW/1 do MW/5,**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) Podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
 - b) usługi nieuciążliwe wolnostojące oraz wbudowane w parterach budynków mieszkalnych w ilości nie większej niż 30% powierzchni zabudowy na działce.
 - 2) Uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (z wyłączeniem zabudowy szeregowej).
 - b) zabudowa zagrodowa.
 - c) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) Budynki mieszkalne z dachem dwuspadowym (dopuszcza się dachy czterospadowe z długą kalenicą), o nachyleniu połaci w przedziale 35°-45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową, dopuszcza się jednospadowe jako dachy istniejące,
 - 2) Dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.
 - 3) Wysokość noworealizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 12m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, w tym: parter piętro i poddasze.
 - 4) Towarzyszące funkcji podstawowej budynki gospodarcze, usługowe oraz wolnostojące garaże i wiaty dopuszcza się jako parterowe; forma architektoniczna nowych budynków gospodarczych, usługowych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce.
 - 5) Maksymalna intensywność zabudowy – 0,60,
 - 6) Udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu jednostki elementarnej wydzielonej działki nie może być mniejszy niż - 0,4;
 - 7) Dla terenów znajdujących się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 6.
 - 8) Dla terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 7.
 - 9) Dla terenów znajdujących się w strefie „W” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia jak w § 8;
 - 10) Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na mieszkanie.
 - 11) Na terenie każdej wydzielonej działki z budynkiem mieszkalnym i usługami należy zapewnić, co najmniej 2 czasowe miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej usług.;
 - 12) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu i w następujących odległościach:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy G,
 - b) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,
 - c) 3m od granicy cieków wodnych,
 - 12) Z lica elewacji, mogą wystawać następujące elementy:
 - a) gzymsy – nie więcej niż 0,20 m,
 - b) okapy - nie więcej niż 0.80 m,

- c) części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (takie jak wykusze, balkony) – nie więcej niż 1.50 m,
- d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 2 m.
- 13) Wielkość wydzielonej działki dla celów zabudowy nie może być mniejsza niż 1000 m²
- 14) Dopuszcza się, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.
- 15) Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych,
- 16) Realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 17) Ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych.
- 18) Zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 19) Ścieki bytowo - gospodarcze docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 20) Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych
- 21) Zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów.
- 22) Odprowadzanie wód opadowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej.
- 23) 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 do kanalizacji deszczowej.
- 24) Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
- 25) Zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą, rozbudowaną sieć elektroenergetyczną.
- 26) Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 27) Zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej.
- 28) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.
- 29) Przyłączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej do sieci telefonicznej według technicznych warunków przyłączenia lokalnego operatora sieci.
- 30) Gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.
- 31) Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł ciepła.
- 32) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

§ 17.

1. Określa się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem MU/1 i MU/2,
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) Podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 - b) usługi nieuciążliwe
 - c) gastronomia

- d) rzemiosło.
- 2) Uzupełniające - urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
- 3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) Budynki mieszkalne z dachem dwuspadowym (dopuszcza się dachy czterospadowe z długą kalenicą), o nachyleniu połaci w przedziale 35°-45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową.
 - 2) Dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.
 - 3) Wysokość noworealizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 9m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym: parter i poddasze.
 - 4) Towarzyszące funkcji podstawowej budynki gospodarcze, usługowe oraz wolnostojące garaże i wiaty dopuszcza się jako parterowe; forma architektoniczna nowych budynków gospodarczych, usługowych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce.
 - 5) Maksymalna intensywność zabudowy – 0,50,
 - 6) Udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu jednostki elementarnej wydzielonej działki nie może być mniejszy niż - 0,5;
 - 7) Zakazuje się stosowania:
 - a) okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „siding” (oblicówka z paneli winylowych, PVC lub podobnych),
 - b) od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały).
 - 8) Dla terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 7.
 - 9) Dla terenów znajdujących się w strefie „W” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia jak w § 8;
 - 10) Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na mieszkanie.
 - 11) Na terenie każdej wydzielonej działki z budynkiem mieszkalnym i usługami należy zapewnić, co najmniej 2 czasowe miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej usług;
 - 12) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu i w następujących odległościach:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy G,
 - b) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,
 - c) 3m od granicy cieków wodnych,
 - 12) Z lica elewacji, mogą wystawać następujące elementy:
 - a) gzymsy – nie więcej niż 0,20 m,
 - b) okapy - nie więcej niż 0.80 m,
 - c) części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (takie jak wykusze, balkony) – nie więcej niż 1.50 m,
 - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 2 m.
 - 13) Wielkość wydzielonej działki dla celów zabudowy nie może być mniejsza niż 1000 m².
 - 14) Dopuszcza się, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.
 - 15) Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - 16) Realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
 - 17) Ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych.
 - 18) Wyznacza się obszary wolne od zabudowy obowiązkowo zagospodarowane zielenią.
 - 19) Zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 20) W przypadku braku możliwości przyłączenia do istniejącej sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody.
- 21) Ścieki bytowo - gospodarcze docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 22) Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.
- 23) Zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów.
- 24) Odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej.
- 25) 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 do kanalizacji deszczowej.
- 26) Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
- 27) Zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą, rozbudowaną sieć elektroenergetyczną.
- 28) Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 29) Zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej.
- 30) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.
- 31) Przyłączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej do sieci telefonicznej według technicznych warunków przyłączenia lokalnego operatora sieci.
- 32) Gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.
- 33) Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł ciepła.
- 34) Wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

§ 18.

1. **Określa się tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolem RU/1 i RU/2,**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) Podstawowe:
 - a) usługi obsługujące i zaopatrujące rolnictwo,
 - b) rzemiosło.
 - 2) Uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa zagrodowa,
 - c) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) Budynki z dachem dwuspadowym (dopuszcza się dachy czterospadowe z długą kalenicą), o nachyleniu połaci w przedziale 35°-45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową.
 - 2) Dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.
 - 3) Wysokość noworealizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 12m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, w tym: parter piętro i poddasze.
 - 4) Towarzyszące funkcji podstawowej budynki gospodarcze, usługowe oraz wolnostojące garaże i wiaty dopuszcza się jako parterowe; forma architektoniczna nowych budynków gospodarczych, usługowych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce.
 - 5) Maksymalna intensywność zabudowy – 0,60,
 - 6) Udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu jednostki elementarnej wydzielonej działki nie może być mniejszy niż - 0,4;
 - 7) Dla terenów znajdujących się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 6,

- 8) Dla terenów znajdujących się w strefie „W” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia jak w § 8;
- 9) Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na mieszkanie.
- 10) Na terenie każdej wydzielonej działki z budynkiem mieszkalnym i usługami należy zapewnić, co najmniej 2 czasowe miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej usług.
- 11) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.
- 12) Z lica elewacji, mogą wystawać następujące elementy:
 - a) gzymsy – nie więcej niż 0,20 m,
 - b) okapy - nie więcej niż 0.80 m,
 - c) części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (takie jak wykusze, balkony) – nie więcej niż 1.50 m,
 - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 2 m.
- 13) Wielkość wydzielonej działki dla celów zabudowy nie może być mniejsza niż 1500m²
- 14) Dopuszcza się, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.
- 15) Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych,
- 16) Realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 17) Ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych.
- 18) Zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 19) Ścieki bytowo - gospodarcze docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci kanalizacyjnej.
- 20) Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.
- 21) Zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów.
- 22) Odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej.
- 23) 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 do kanalizacji deszczowej.
- 24) Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
- 25) Zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą, rozbudowaną sieć elektroenergetyczną.
- 26) Dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 27) Zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej.
- 28) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.
- 29) Przyłączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej do sieci telefonicznej według technicznych warunków przyłączenia lokalnego operatora sieci.
- 30) Gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.
- 31) Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł ciepła.

§ 19.

1. Określa się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem U/1 i U/2,
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) Podstawowe:
 - c) zabudowa usługowa nieuciążliwa
 - d) rzemiosło.
 - 2) Uzupełniające:
 - d) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) Budynki z dachem dwuspadowym (dopuszcza się dachy czterospadowe z długą kalenicą), o nachyleniu połaci w przedziale 35°-45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową.
 - 2) Dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.
 - 3) Wysokość noworealizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 12m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, w tym: parter piętro i poddasze.
 - 4) Towarzyszące funkcji podstawowej budynki gospodarcze, usługowe oraz wolnostojące garaże i wiaty dopuszcza się jako parterowe; forma architektoniczna nowych budynków gospodarczych, usługowych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce.
 - 5) Maksymalna intensywność zabudowy – 0,60,
 - 6) Udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu jednostki elementarnej wydzielonej działki nie może być mniejszy niż - 0,4;
 - 7) Dla terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 7,
 - 8) Dla terenów znajdujących się w strefie „W” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia jak w § 8;
 - 9) Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na mieszkanie.
 - 10) Na terenie każdej wydzielonej działki z budynkiem mieszkalnym i usługami należy zapewnić, co najmniej 2 czasowe miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej usług.
 - 11) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.
 - 12) Z lica elewacji, mogą wystawać następujące elementy:
 - a) gzymsy – nie więcej niż 0,20 m,
 - b) okapy - nie więcej niż 0.80 m,
 - c) części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (takie jak wykusze, balkony) – nie więcej niż 1.50 m,
 - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 2 m.
 - 13) Wielkość wydzielonej działki dla celów zabudowy nie może być mniejsza niż 800m².
 - 14) Dopuszcza się, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.
 - 15) Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - 16) Realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
 - 17) Ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych.
 - 18) Zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 19) Ścieki bytowo - gospodarcze docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych.
 - 20) Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.
 - 21) Zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów.

- 22) Odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej.
- 23) 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 do kanalizacji deszczowej.
- 24) Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
- 25) Zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą, rozbudowaną sieć elektroenergetyczną.
- 26) Dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 27) Zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej.
- 28) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.
- 29) Przyłączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej do sieci telefonicznej według technicznych warunków zgodnych z przepisami szczególnymi.
- 30) Gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.
- 31) Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł ciepła.

§ 20.

1. **Określa się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem US/1,**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) Podstawowe: usługi sportu i rekreacji, w tym boiska i place zabaw, określone jako publiczne.
 - 2) Uzupełniające: lokalizacja innych funkcji publicznych, zieleni, obiekty socjalne i technicznego wyposażenia, komunikacja, parkingi, urządzenia towarzyszące.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) Dopuszcza się budowę jednokondygnacyjnych obiektów związanych z funkcją podstawową liczących nie więcej niż 8 m wysokości licząc od powierzchni terenu (mierzonej przy wejściu lub wjeździe) do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego.
 - 2) Dla terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 7.
 - 3) Dla terenów znajdujących się w strefie „W” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia jak w § 8;
 - 4) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.
 - 5) Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.
 - 6) Maksymalna intensywność zabudowy – 0,30,
 - 7) Udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu jednostki elementarnej wydzielonej działki nie może być mniejszy niż - 0,7.
 - 8) Działalność realizowana w granicach terenu nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu oraz zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych.

§ 21.

1. **Określa się tereny przemysłowo-usługowe oznaczone na rysunku planu symbolem od PU/1 do PU/3,**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) Podstawowe:
 - a) zabudowa przemysłowa.
 - b) zabudowa usługowa.
 - 2) Uzupełniające:
 - a) rzemiosło.
 - b) urządzenia towarzyszące oraz zieleni.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) Dachy płaskie, dwu lub wielospadowe

- 2) Nie ustala się wysokości zabudowy,
- 3) Maksymalna intensywność zabudowy – 0,70,
- 4) Udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu jednostki elementarnej wydzielonej działki nie może być mniejszy niż - 0,1
- 5) Obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc postojowych
- 6) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu i w następujących odległościach:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy G,
 - b) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
 - c) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,
 - d) 3m od granicy cieków wodnych,
- 7) Wielkość wydzielonej działki dla celów zabudowy nie może być mniejsza niż 2000m²
- 8) Dopuszcza się, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.
- 9) Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych,
- 10) Działalność produkcyjna, usługowa lub rzemieślnicza nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 11) Zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 12) Ścieki bytowo - gospodarcze docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci kanalizacyjnej.
- 13) Zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów.
- 14) Wstępne oczyszczanie ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, w oczyszczalniach zakładowych, zlokalizowanych na terenach własnych inwestora
- 15) Odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej.
- 16) 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 do kanalizacji deszczowej.
- 17) Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
- 18) Zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą, rozbudowaną sieć elektroenergetyczną.
- 19) Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 20) Zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej.
- 21) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.
- 22) Przyłączenie do sieci telefonicznej według technicznych warunków przyłączenia lokalnego operatora sieci.
- 23) Gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.
- 24) Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł ciepła.

§ 22.

1. **Określa się teren urządzeń gospodarczych oznaczony na rysunku planu symbolem KS/1 i KS/2,**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) Podstawowe: urządzenia gospodarcze w formie garaży i komórek przydomowych.
 - 2) Uzupełniające: obiekty technicznego wyposażenia, komunikacja, urządzenia towarzyszące, zieleń.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) Dopuszcza się budowę dwukondygnacyjnych obiektów związanych z funkcją podstawową liczących nie więcej niż 8 m wysokości licząc od powierzchni terenu (mierzonej przy wejściu lub wjeździe) do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego.
 - 2) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z przepisami szczególnymi.
 - 3) Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.
 - 4) Działalność realizowana w granicach terenu nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu oraz zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych.

§ 23.

1. **Określa się teren obiektów sakralnych i cmentarzy oznaczony na rysunku planu symbolem UK/ZC/1,**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) teren, o którym mowa w ust.1 znajduje się w strefie ochrony, dla której obowiązują ustalenia określone w § 8.
 - 2) ogrodzenie terenu cmentarza ogrodzeniem pełnym o wysokości nie przekraczającej 1,6 m,
 - 3) określa się minimalną strefę ochrony sanitarnej od granicy cmentarza w odległości 50 m liczonej od granicy działki, dla której obowiązują następujące wymogi:
 - a) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i obiektów gastronomicznych oraz zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe,
 - b) lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wody do picia i dla potrzeb gospodarczych”

§ 24.

1. **Określa się teren powierzchniowej eksploatacji złoża piasku oznaczony na rysunku planu symbolem PE/1**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) Podstawowe: teren powierzchniowej eksploatacji złoża piasku zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 2) Uzupełniające: urządzenia i zielen towarzysząca, komunikacja parkingi
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) Ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych,
 - 2) Określa się leśny kierunek rekultywacji poeksploatacyjnej,
 - 3) Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

§ 25.

1. **Określa a się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem od R/1 do R/28,**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) Podstawowe - tereny rolne.
 - 2) Uzupełniające - ciekii wodne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi rolne.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej. Wyjątek stanowi teren oznaczony symbolem R/1, na którym dopuszcza się lokalizację budynków i urządzeń bezpośrednio związanych z produkcją rolniczą.
4. Dla terenu R/1 znajdującego się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 6.
5. Dla terenów znajdujących się w strefie „K” podstawowej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 7.
6. Dla terenów znajdujących się w strefie „W” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia jak w § 8.
7. Dla terenów, na których znajdują się stanowiska archeologiczne, obowiązują ustalenia jak w § 10
8. Dopuszcza się, na wniosek właściciela, zalesianie gruntów rolnych spełniających warunki określone w przepisach szczególnych.
9. Dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej, w tym oznaczonej na rysunku planu napowietrznej linii elektroenergetycznej j 110 kV wraz z granicą terenu, w obrębie którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu określone w przepisach szczególnych.

10. Dopuszcza się lokalizację komunalnych ujęć wód podziemnych (studni) oraz związanych z nimi urządzeń służących celom zaopatrzenia w wodę.
11. Dopuszcza się wypełnienie występujących na terenach R zagłębień poeksploatacyjnych materiałem mineralnym (z wyłączeniem odpadów komunalnych) i rekultywację w kierunku rolnym lub leśnym.
12. Wzdłuż rowów melioracyjnych zaleca się realizację biologicznej obudowy cieków w postaci zadrzewień i zakrzewień, z zachowaniem warunków dostępności do cieków dla służb melioracyjnych.
13. Dopuszcza się wydzielanie nowych gospodarczych dróg transportu rolnego oraz likwidację istniejących, z zachowaniem warunku dostępności komunikacyjnej do terenów.
14. W granicach terenów rolnych występują tereny zagrożone zalaniem wodami powodziowymi Q1% od rzeki Małej Ślęzy oraz jej dopływów, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują właściwe przepisy szczególne.

§ 26.

1. **Określa się teren zieleni parkowej i urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/1.**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej określona jako publiczna.
3. Na terenie ZP, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczególne:
 - 1) Ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli.
 - 2) Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, plac zabaw, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne.
 - 3) Dla terenów znajdujących się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 6.
 - 4) Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

§ 27.

1. **Określa się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem od ZL/1 do ZL/13,**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny lasów
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczególne:
 - 1) Ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów związanych z prowadzoną gospodarką leśną oraz obiektów służących obsłudze turystyki.
 - 2) Dopuszcza się prowadzenie pieszo-rowerowych ciągów spacerowych.
 - 3) Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

§ 28.

1. **Określa się tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę oznaczone na rysunku planu symbolem od W/1 do W/6,**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: ujęcie wody.
3. Na terenie W, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia szczególne zawarte w przepisach szczególnych, w szczególności ograniczenia i zakazy określone w decyzji Wojewody Wałbrzyskiego nr OS.I.62100/12/91 14 października 1991 roku.

§ 29.

1. **Określa się teren wód powierzchniowych i śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolem od WS/1 do WS/20,**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: rzeki i rowy melioracyjne.
3. Na terenie WS, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczególne:
 - 1) Dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarki wodnej,
 - 2) Dopuszcza się wykorzystanie terenu na cele rekreacyjne,
 - 3) Należy zapewnić dostęp do istniejących i projektowanych urządzeń gospodarki wodnej;
 - 4) Ustala się bezwzględny zakaz odprowadzania do wód nieoczyszczonych ścieków bytowych i gospodarczych.

§ 30.

1. **Określa się tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu symbolem E/1,**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń elektroenergetycznych.
3. Na terenach E, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe
 - 1) Dopuszcza się zabudowę na granicy działki.
 - 2) Należy zapewnić dostęp do istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych.
 - 3) Dla terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 7,

§ 31.

1. **Określa się teren dróg publicznych klasy głównej oznaczonych na rysunku planu symbolem od KDG1 do KDG/4;**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji publicznej klasy głównej (w tym jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej, chodniki, ścieżki rowerowe oraz zieleń);
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem KDG/1, KDG/2 i KDG/4 – 20 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem KDG/3 – 25 m,
 - 2) Do czasu realizacji projektowanych odcinków dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.
 - 3) Na terenach zabudowanych ustala się obowiązek lokalizacji obustronnych chodników.
 - 4) Na terenach zabudowanych obowiązuje lokalizacja urządzeń zapewniających bezpieczeństwo ruchu pieszego (pasy, światła, płotki).
 - 5) Ustala się obowiązek dostosowania chodników i przejść dla pieszych do wymagań osób niepełnosprawnych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych.
 - 6) 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 szczególnymi.
 - 7) Dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych, w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego.
 - 8) Zakazuje się budowy nowych bezpośrednich wyjazdów z posesji oraz wyjazdów w obszarze oddziaływań skrzyżowań na drogach poprzecznych.
 - 9) Dla terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 7.
 - 10) Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

§ 32.

1. **Określa się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL/1 i KDL/2,**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji publicznej lokalnej (w tym jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej, chodniki, ścieżki rowerowe oraz zieleń).
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 15m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu.
 - 2) 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 szczególnymi.

- 3) Dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego.
- 4) Dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni.
- 5) W obszarze zabudowanym należy zlokalizować obustronne chodniki.
- 6) Dopuszcza się lokalizację zatok, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej, ścieżek rowerowych, elementów małej architektury.
- 7) Dla terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia jak w § 7.
- 8) Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

§ 33.

1. **Określa się tereny publicznych ciągów pieszo- jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem od KDPJ/1 do KDPJ/24,**
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny publicznych ciągów pieszo- jezdnych.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 5m zgodnie z rysunkiem planu.
 - 2) 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 szczególnymi.
 - 3) Dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego.
 - 4) Dla terenów znajdujących się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 6.
 - 5) Dla terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 7.
 - 6) Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

§ 34.

1. **Wyznacza się tereny ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolem od KDX/1 do KDX/3,**
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszych.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 1,5m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
 - 2) 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 szczególnymi.
 - 3) Dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego.
 - 4) Dla terenów znajdujących się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 6.
 - 5) Dla terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 7.
 - 6) Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ V Ustalenia końcowe

§ 35.

Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 15% dla terenów przemysłowo-usługowych oznaczonych symbolem (P/U) i 10% dla pozostałych.

§ 36.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kondratowice

§ 37.

Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.


PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Kondratowicach
Aleksander Skorupski

**ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR XXXIII / 180 / 2013
RADY GMINY KONDRATOWICE
Z DNIA 26 KWIECZNIA 2013 ROKU.**

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.), art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. Z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 167 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 30.06.2005 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2005 roku Nr 249 poz. 2104) Rada Gminy Kondratowice rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Białobrzezie i stanowiącymi zadania własne gminy będzie: rozbudowa i modernizacja układu komunikacyjnego dotyczącego gminnych dróg publicznych oraz realizacja innych celów publicznych określonych w w/w planie, o których mowa w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu dla miejscowości Białobrzezie.


PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Kondratowicach
Aleksander Skorupski

UZASADNIENIE I PODSUMOWANIE

Na podstawie § 10, ust. 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 130, poz. 1385 z 2004 roku) oraz w związku z art. 43 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. nr 199 poz. 1227) Rada Gminy Kondratowice stwierdza, co następuje:

1.

Ustalenia zawarte w projekcie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Białobrzezie** ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kondratowice” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kondratowice, wnioskami do planu złożonymi przez osoby prywatne i instytucje oraz polityką przestrzenną gminy. W trakcie prac nad projektem planu rozważono różne warianty rozwiązań funkcjonalno- przestrzennych. Przyjęte ustalenia planu zapewniają zachowanie ładu przestrzennego i wymogów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2.

Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko zostały wzięte pod uwagę i uwzględnione w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Strzelinie, zaopiniowały pozytywnie projekt planu.

3.

Wójt Gminy Kondratowice zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny na środowisko, poprzez ogłoszenie prasowe, obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz publikację w Biuletynie Informacji Publicznej zawiadomienia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i ustalił termin składania uwag do planu i prognozy. W wyznaczonym terminie do Wójta Gminy nie wpłynęły uwagi do planu i nie wpłynęły uwagi do prognozy.

4.

W związku z zakończeniem procedury opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z towarzyszącym mu przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania w/w planu na środowisko uchwałą kieruje się do podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Kondratowicach

Aleksander Skorupski