



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 7 lipca 2014 r.

Poz. 3053

### UCHWAŁA NR XLII/225/2014 RADY GMINY KONDRATOWICE

z dnia 30 stycznia 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu oznaczonego symbolem „A” zlokalizowanego w miejscowości Prusy**

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr LII/214/2005 Rady Gminy Kondratowice z dnia 30 września 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu oznaczonego symbolem „A” zlokalizowanego w miejscowości Prusy, po stwierdzeniu zgodności planu stanowiącego przedmiot niniejszej uchwały z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kondratowice przyjętej uchwałą nr X/47/2011 Rady Gminy Kondratowice z dnia 8 czerwca 2011 roku, Rada Gminy Kondratowice uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1**

##### **Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu oznaczonego symbolem „A” zlokalizowanego w miejscowości Prusy, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest niniejsza uchwała oraz następujące załączniki do uchwały:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik graficzny nr 1,
- 2) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

3. Granicę obszaru objętego planem oznaczono w załączniku graficznym nr 1.

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

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenów:
  - a) MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej,
  - d) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
  - e) U – tereny usług,

- f) US – tereny sportu i rekreacji,
  - g) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - h) RU – tereny obsługi rolnictwa,
  - i) ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - j) ZC – teren cmentarza,
  - k) R – tereny rolnicze,
  - l) ZL – tereny lasów,
  - m) WS – tereny wód powierzchniowych;
  - n) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
  - o) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
  - p) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - q) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
  - r) KP – tereny ciągów pieszych,
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej,
  - 7) granica terenu wpisanego do rejestru zabytków,
  - 8) granica strefy ścisłej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej „W”,
  - 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
  - 10) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków,
  - 11) obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków,
  - 12) stanowiska archeologiczne,
  - 13) granica projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Strzelińskie”,
  - 14) pomniki przyrody,
  - 15) linia elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia ze strefą ochronną,
  - 16) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 50.0 m,
  - 17) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 150.0 m,
  - 18) granica wydzielenia wewnętrznego A.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają charakter informacyjny.

**§ 3. 1.** Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści ustaleń planu nie wynika inaczej,
- 2) uchwała – niniejsza uchwała,
- 3) przepisy odrębne – aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w dysponowaniu terenem zgodne z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) linia rozgraniczająca – linia rozdzielająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania terenu,
- 5) teren – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego,
- 6) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą i przeważającą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych i zajmować nie mniej niż 70% powierzchni terenu, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej,
- 7) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w sposób określony w ustaleniach planu i zajmować nie więcej niż 30% powierzchni terenu, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej,
- 8) 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 oraz nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5 t,
- 9) usługi wbudowane – usługi nieuciążliwe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych lub dobudowane do tych budynków,
- 10) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej – obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z usługami wbudowanymi lub wolno stojącymi,

- 11) urządzenia infrastruktury technicznej – urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne i podstawowe usługi dla określonej jednostki przestrzenno-gospodarczej (osiedla, dzielnicy, miasta, zakładu przemysłowego itp.) w zakresie energetyki, dostarczania ciepła, wody, usuwania ścieków i odpadów, transportu, teletechniki itp.,
  - 12) obiekty i urządzenia towarzyszące – obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, obiekty gospodarcze i higieniczno-sanitarne, urządzenia budowlane, komunikacyjne, kanalizacyjne, wodociągowe, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
  - 13) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca teren, na którym dopuszcza się lokalizację budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych,
  - 14) obowiązująca linia zabudowy – linia, zgodnie z którą należy lokalizować zabudowę, a dokładniej wyznacza ona usytuowanie ściany zewnętrznej budynku (lica budynku) przeznaczenia podstawowego oraz określone w ustaleniach szczegółowych planu rodzaje budowli nadziemnych. Obowiązująca linia zabudowy dla wyżej wymienionych budynków i budowli stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków przeznaczenia uzupełniającego oraz urządzeń budowlanych,
  - 15) wskaźnik zabudowy działki – wartość liczbowa wyrażająca stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony w procentach,
  - 16) wskaźnik intensywności zabudowy – wartość liczbowa wyrażająca stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
  - 17) dach symetryczny – dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych,
  - 18) dach płaski – dach o spadku od 5% do 20% ,
  - 19) dachy o połaciach mijających się na wysokości kalenicy – układ geometrii dachów charakteryzujący się tym, że kalenice przeciwległych połaci dachowych nie są usytuowane na jednej wysokości,
  - 20) wysokość zabudowy – wysokość budynku mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od poziomu terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) do kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego lub do gzymsu nad najwyższą kondygnacją w wypadku dachu płaskiego,
  - 21) front działki – granica działki przylegająca do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna tej działki lub równoległa do osi tej drogi,
  - 22) wydzielenie wewnętrzne – wydzielona część terenu oznaczona symbolem,
  - 23) wskaźnik powierzchni grzebalnej – wartość liczbowa wyrażająca stosunek sumy powierzchni grzebalnej zlokalizowanej w obrębie działki cmentarza do powierzchni tej działki, wyrażony w procentach,
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### § 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Dla istniejących budynków, które posiadają inną geometrię dachu niż ustalona w ustaleniach szczegółowych planu, w przypadku przebudowy budynku zezwala się na zachowanie jego dotychczasowych parametrów.

2. Ogrodzenia lokalizowane wzdłuż dróg i placów należy kształtować z uwzględnieniem następujących warunków:

- 1) ustala się wykonane ogrodzeń z elementów metalowych, ceramicznych lub drewnianych,
- 2) powierzchnie ażurowe powinny zajmować min. 80% powierzchni ogrodzenia,
- 3) ogrodzenia powinny posiadać wysokość maksymalnie do 1.5 m,
- 4) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń betonowych prefabrykowanych,
- 5) wzdłuż dróg i placów zieleń należy kształtować w formie szpalerów drzew i żywopłotów.

3. W zakresie kształtowania zieleni obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się minimalną odległość zieleni od fundamentów budynków:
  - a) 8.00 m dla drzew,
  - b) 2.00 m dla krzewów,

2) ustala się zagospodarowanie zielenią o wysokich walorach ozdobnych i kompozycyjnych.

4. Ustala się obowiązek wyeksponowania strefy wejściowej poprzez staranne urządzenie posadzki, lokalizację obiektów małej architektury oraz odpowiednie oświetlenie i zagospodarowanie zielenią ozdobną wysoką i niską.

5. Ustala się zakaz używania na elewacjach obiektów takich materiałów, jak blacha falista, siding oraz blacha trapezowa.

6. Ustala się zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.

7. Dopuszcza się przerwanie obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy przez tereny dróg wewnętrznych.

**§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;**

**1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska:**

- 1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem przedsięwzięć infrastrukturalnych, zabezpieczających funkcjonowanie wsi i gminy, oraz inwestycji celu publicznego, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej,
- 2) działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie może negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych w granicach terenu inwestycji,
- 3) w zakresie melioracji wodnych ustala się:
  - a) przy lokalizacji obiektów budowlanych uwzględniać należy istniejący system sieci drenażowych i cieków melioracji szczegółowej,
  - b) w przypadku ewidentnej kolizji dopuszcza się przebudowę sieci bądź użycie innego systemu odwodnienia terenu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 4) ścieki i wody deszczowe zanieczyszczone substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi, należy zneutralizować i oczyścić w oczyszczalniach lokalnych w granicach własnych inwestorów przed odprowadzeniem ich do miejskiej oczyszczalni ścieków lub odbiornika wód deszczowych,
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się wymóg zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych dla następujących rodzajów terenów:
  - a) oznaczonych symbolem MN2 i MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
  - b) oznaczonych symbolem MN1 – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) oznaczonych symbolem RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - d) oznaczonych symbolem 3U i 6U – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - e) oznaczonych symbolem ZP i US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

**2. Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie ochrony przyrody:**

- 1) ustala się obowiązek maksymalnego zachowania istniejących wartościowych zespołów zieleni, zwłaszcza starodrzewia,
- 2) ustala się obowiązek ochrony i wprowadzania obudowy biologicznej otwartych cieków wodnych,
- 3) w obrębie terenów zieleni urządzonej zlokalizowanych na terenie obszaru objętego ochroną konserwatorską zabrania się:
  - a) usuwania drzew z wyjątkiem cięć sanitarnych,
  - b) lokalizacji wolno stojących obiektów handlowych i obiektów mieszkalnych.

**3. Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:**

- 1) nowa zabudowa powinna nawiązywać do wartości krajobrazowych obszaru i istniejących historycznych zespołów budowlanych pod względem formy architektonicznej, w tym bryły budynku, formy i ukształtowania dachów, wysokości i zastosowanych materiałów,
- 2) w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków mieszkalnych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej i zagrodowej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie więcej jednak niż 9.0 m, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej,
  - b) ustala się dachy o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia 35 – 45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglonym,
  - c) dopuszcza się doświetlenie poddaszy za pomocą lukarn lub okien połaciowych,
  - d) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
- 3) w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków nie mieszkalnych i gospodarczych obowiązują następujące ustalenia:
  - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych w zabudowie jednorodzinnej oraz budynków usługowych: 4,5 m przy dachach płaskich, 9.0 m przy dachach dwuspadowych,
  - b) dla obiektów, o których mowa w pkt. a, obowiązuje kształt dachów i rodzaj pokrycia jak dla obiektów przeznaczenia podstawowego, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej,

- c) wysokość obiektów i urządzeń technicznych w zabudowie zagrodowej, takich jak silosy, zbiorniki na materiały masowe nie może przekroczyć 9.0 m,
  - d) wysokość budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej nie może przekroczyć 9.0 m,
  - e) wysokość budynków i urządzeń technicznych takich jak hale produkcyjne, magazyny, hurtownie nie może przekroczyć 9.0 m,
  - f) dla obiektów, o których mowa w pkt. c, d i e nie obowiązują ograniczenia w zakresie kształtowania dachów pod warunkiem, że będą one lokalizowane w częściach tylnych działek i osłonięte zielenią wysoką i zabudową krytą dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi,
  - g) na terenie zlokalizowanym w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązuje ograniczenie wysokości budynków gospodarczych do 4,5 m.
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii teletechnicznych i elektroenergetycznych.

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

1. Nie ustala się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania takich terenów.

2. Obejmuje się ochroną konserwatorską zespoły i obiekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

- 1) zespół kościelny przy ul. Słonecznej 1,
  - a) mur przy kościele parafialnym św. Wawrzyńca z XVIII/XIX, XX w.,
  - b) cmentarz poewangelicki przy kościele parafialnym św. Wawrzyńca z XIV w.,
- 2) cmentarz poewangelicki zlokalizowany w południowej części wsi z 1 poł. XIX w.,
- 3) zespół dworski:
  - a) most nad fosą (przy pałacu) z XVII w.,
  - b) oficyna I przy ul. Parkowej 8 z XIX/XX w.,
  - c) oficyna II przy ul. Parkowej 7) z poł. XIX w.,
  - d) oficyna III przy ul. Parkowej 7a z XIX w.,
  - e) oficyna IV przy ul. Parkowej 7 z 2 poł. XIX w.,
  - f) obora I przy ul. Parkowej 7 z 2 poł. XIX w.,
  - g) obora II przy ul. Parkowej 7 z 2 poł. XIX w.,
  - h) obora III przy ul. Parkowej 6 z 2 poł. XIX w.,
  - i) wozownia przy ul. Parkowej 2 z poł. XIX w.,
  - j) stodoła przy ul. Parkowej z 1925 r.,
- 4) dom mieszkalny przy ul. Parkowej 3 z pocz. XX w.,
- 5) dom mieszkalny przy ul. Pocztowej 11a z 1 poł. XX w.,
- 6) dom mieszkalno-gospodarczy przy ul. Pocztowej 13 z poł. XIX w.,
- 7) dom mieszkalny przy ul. Pocztowej 22 z ok. 1890 r., XX w.,
- 8) dom mieszkalny przy ul. Pocztowej 25 z ok. 1890 r.,
- 9) dom mieszkalny, obecnie poczta przy ul. Pocztowej 22 z ok. 1890, XX w.,
- 10) dom mieszkalny przy ul. Podgórskiej 5 z poł. XIX, XX w.,
- 11) dom mieszkalny przy ul. Słonecznej 1 z ok. 1915 r.

3. W odniesieniu do zabytków, o których mowa w ust. 2 ustala się następujące wymogi ich ochrony:

- 1) ustala się obowiązek zachowania lub odtworzenia historycznej bryły obiektu w niezmienionej formie z zachowaniem kształtu i geometrii dachu oraz zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych, w tym rodzaju, typu i koloru pokrycia dachowego oraz kolorystyki elewacji,
- 2) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- 3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, ewentualne zmiany w tym zakresie dostosować do charakteru budynku,
- 4) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- 5) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych należy projektować i montować uwzględniając zachowanie wartości zabytkowych obiektów,
- 6) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż wewnętrznych elewatorów windowych,
- 7) zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.

4. Uwzględnia się ochronę następujących zabytków nieruchomości, wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych na rysunku planu:

- 1) Kościół par. PW św. Wawrzyńca przy ul. Słonecznej 1 (koniec XIII w., XVI w., 1612, 1660 r.) – decyzja nr 373/503/W z dnia 6 kwietnia 1983 r.,
- 2) Dwór (ruina) przy ul. Parkowej 9, (1608 r., XVIII w.) – decyzja nr 374/223 z dnia 23 kwietnia 1951 r.,
- 3) Park i ogród – decyzja nr 375/191 z dnia 31 maja 1950 r.,
- 4) Spichlerz dworski przy ul. Pocztowej 22 (poł. XVIII w., poł. XIX w.), – decyzja nr 376/717/W z dnia 23 listopada 1995 r.,
- 5) Kuźnia (ruina) przy ul. Pocztowej 88 (1827 r.) – decyzja nr 377/1634 z dnia 12 kwietnia 1966 r.
  5. Obiekty, o których mowa w ust. 4 podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.
  6. Wyznacza się obszar ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego wpisanego do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu, w skład którego wchodzi następujące obiekty:
    - 1) kościół parafialny św. Wawrzyńca,
    - 2) mur przy kościele,
    - 3) cmentarz poewangelicki.
  7. W obszarze, o którym mowa w ust. 6 obowiązują następujące zasady ochrony:
    - 1) należy zachować historyczny układ przestrzenny zespołu oraz poszczególne jego elementy, w tym historyczne ogrodzenie, bramę, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń,
    - 2) poszczególne zabytkowe obiekty należy poddać konserwacji,
    - 3) ustala się prymat zachowania wartości zabytkowych całego zespołu i poszczególnych jego obiektów zabytkowych nad wszelką działalnością inwestycyjną,
    - 4) zachowane nagrobki należy zabezpieczyć przed dewastacją.
  8. Wyznacza się obszar ochrony konserwatorskiej dla historycznego cmentarza wpisanego do rejestru zabytków, zlokalizowanego w południowej części wsi, oznaczony na rysunku planu.
  9. W obszarze, o którym mowa w ust. 8 obowiązują zasady ochrony zgodne z ustaleniami zawartymi w ust. 7.
  10. Wyznacza się obszar ochrony konserwatorskiej dla zespołu dworskiego wpisanego do rejestru zabytków, zlokalizowanego w północno zachodniej części wsi, w rejonie ul. Parkowej.
  11. W obszarze, o którym mowa w ust. 10 obowiązują następujące zasady ochrony:
    - 1) ustala się:
      - a) prymat zachowania wartości zabytkowych zespołu i poszczególnych elementów zabytkowych nad wszelką działalność inwestycyjną,
      - b) zakaz stawiania przegrodzeń w obrębie zespołu,
      - c) zakaz stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych,
    - 2) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym,
    - 3) elementy dysharmonijne, nie spełniające warunków ustalonych dla obszaru ochrony konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane przebudowie z dostosowaniem bryły, formy architektonicznej i materiału do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej zespołu,
    - 4) 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 oraz w nawiązaniu do cech historycznej zabudowy miejscowości,
    - 5) należy zachować i uzupełnić kamienną nawierzchnię podwórza folwarcznego,
    - 6) w obrębie podwórza folwarcznego obowiązuje zakaz lokalizacji zbiorników na materiały sypkie, np. typu silosy,
    - 7) linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne należy prowadzić jako kablowe,
    - 8) niezależnie od powyższych ustaleń obowiązują uwarunkowania wynikające z wpisu do rejestru zabytków dworu, parku i ogrodu, elementów należących do zespołu.
  12. Wyznacza się obszar ochrony konserwatorskiej wsi obejmujący zachowany historyczny układ przestrzenny miejscowości, w granicach oznaczonych na rysunku planu.
  13. Na obszarze, o którym mowa w ust. 12 obowiązują następujące zasady ochrony:
    - 1) należy zachować i wyeksponować elementy historyczne układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych i zespołów zabudowy oraz kompozycję zieleni,
    - 2) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,

- 3) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych objętych ewidencją zabytków oraz obiektów historycznych położonych na obszarze ochrony konserwatorskiej,
- 4) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
- 5) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną miejscowości w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, układu kalenicy dachu, ukształtowania bryły w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, z użyciem tradycyjnych, historycznych materiałów lokalnych oraz przy nawiązaniu do cech historycznej zabudowy wsi,
- 6) w nowoprojektowanej, modernizowanej, przebudowywanej zabudowie współczesnej i historycznej ustala się wymóg stosowania dachów krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglстым,
- 7) w modernizowanych, przebudowywanych obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
- 8) w nowoprojektowanej zabudowie, stanowiącej uzupełnienie istniejącej zabudowy, dopuszcza się pokrycie jakie występujące w tej zabudowie, pod warunkiem, iż rozwiązanie to nie naruszy walorów krajobrazowych wsi,
- 9) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,
- 10) elementy dysharmonijne, nie spełniające warunków ustalonych dla obszaru ochrony konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane przebudowie z dostosowaniem bryły, formy architektonicznej i materiału do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej wsi,
- 11) należy zachować kamienną nawierzchnię i krawężniki dróg,
- 12) ustala się zakaz:
  - a) stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
  - b) umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy w stosunku do obiektu lub obszaru,
  - c) lokalizacji banerów,
  - d) budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formę, materiał i wysokość ogrodzenia nawiązać do istniejących historycznych ogrodzeń w miejscowości,
- 13) linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne należy prowadzić jako kablowe.

14. Wyznacza się stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków archeologicznych, w granicach określonych na rysunku planu:

- 1) stanowisko nr 24/161/87-27AZP – osada kultury łużyckiej i wczesnośredniowieczne ślady osadnictwa,
- 2) stanowisko nr 25/162/87-27AZP – osada z okresu neolitu, osada kultury łużyckiej i osada z okresu średniowiecza,
- 3) stanowisko nr 7/144/87-27AZP – neolityczny ślad osadnictwa, cmentarzysko kultury łużyckiej, z epoki brązu i osada średniowieczna,
- 4) stanowisko nr 6/143/87-27AZP – neolityczny ślad osadnictwa,
- 5) stanowisko nr 29/166/87-27AZP – funkcja nieokreślona – pradzieje,
- 6) stanowisko nr 32/52/87-28AZP – funkcja nieokreślona – pradzieje, Osada, XV–XVII, Osada, kultura przeworska, chronologia nieokreślona, Osada? Łużycka chronologia nieokreślona, Punkt osadniczy, neolit.

15. Ustala się obszar ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obejmujący obszar wsi w granicach opracowania planu.

16. Na obszarze, o którym mowa w ust. 15 i na terenie stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 14 oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie ustala się:

- 1) dla wszelkich zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi obowiązują wymogi zawarte w przepisach odrębnych,
- 2) w trakcie robót ziemnych istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych, ich wykaz podlega weryfikacji i uzupełnieniu.

17. Wyznacza się strefę „W” ścisłej ochrony archeologicznej dla stanowiska nr 13/150/87-27 AZP (nr rejestru Dec. Nr 114/ARCH z 21 kwietnia 1965 r.) grodzisko z ruinami dworu z okresu późnego średniowiecza, w granicach określonych na rysunku planu.

18. W strefie, o której mowa w ust. 17 wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) obiekt o zachowanej formie krajobrazowej, dla którego wyznaczono strefę „W” wyłącza się z wszelkiej działalności inwestycyjnej mogącej naruszyć jego specyficzną formę,
- 2) wprowadza się priorytet wymogów konserwatorskich oraz zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu – dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, naukowo-badawczych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem.

19. Na pozostałych terenach należy uwzględnić następujące uwarunkowania w celu zapewnienia właściwej ochrony krajobrazu kulturowego miejscowości:

- 1) na terenach położonych w sąsiedztwie zabytków wpisanych do rejestru zabytków, obszarów ochrony konserwatorskiej, obiektów objętych ewidencją zabytków, należy przewidzieć funkcje oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy uwzględniające wartości zabytkowe otoczenia oraz walory widokowe panoramy wsi,
- 2) nowo projektowana zabudowa i przebudowa istniejących budynków powinna zostać starannie wpisana w krajobraz kulturowy wsi oraz być realizowana w nawiązaniu do zasad ukształtowania obiektów o tradycyjnych, historycznych lokalnych formach,
- 3) nową zabudowę należy lokalizować w logicznym rozwinięciu przy istniejącej siatce dróg,
- 4) w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi winny być przeprowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.

20. W obrębie stref ochrony konserwatorskiej wprowadza się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru.

#### § 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się przestrzeniami publicznymi następujące tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 1U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U i 9U – tereny zabudowy usługowej,
- 2) US – tereny sportu i rekreacji,
- 3) ZP – tereny zieleni urządzonej,
- 4) ZC – teren cmentarza,
- 5) KDZ, KDL i KDD – tereny dróg publicznych,
- 6) KP – tereny ciągów pieszych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) staranne zagospodarowanie strefy wejściowej poprzez urządzenie elementów małej architektury, podłogi urbanistycznej oraz oświetlenia na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2, 3 i 4,
- 2) umieszczanie obiektów małej architektury na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 5 i 6,
- 3) zagospodarowanie zielenią ozdobną.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) lokalizację reklam o powierzchni nie przekraczającej 4.0 m<sup>2</sup> w miejscach związanych bezpośrednio z obiektami, których dotyczą, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- 2) umieszczanie informacji dotyczących poszczególnych obiektów w formie szyldów.

#### § 8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

1. Ustala się następujące zasady kształtowania linii zabudowy:

- 1) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, o przebiegu określonym na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych planu,
- 2) linie zabudowy, o których mowa w pkt. 1 nie dotyczą:
  - a) części podziemnych obiektów budowlanych,
  - b) linii przesyłowych i sieci uzbrojenia terenu, w tym stacji transformatorowych,
  - c) urządzeń terenowych komunikacji w tym dojść, dojazdów, parkingów terenowych, ogrodzeń i chodników,
  - d) obiektów małej architektury, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej,
- 3) części budynków takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy, zadaszenia nad wejściami do budynków mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 1.5 m, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej,
- 4) elementy wystroju elewacji takie jak wykusze, loggie, gzymsy, okapy i inne podobne elementów budynków mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.



2. Pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych, dla poszczególnych terenów.

3. W przypadku, gdy w liniach rozgraniczających terenu znajduje się więcej niż jedna działka, parametry i wskaźniki, o których mowa w ust. 2 dotyczą poszczególnych działek oraz obiektów z nimi związanych.

**§ 9.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

1. Część obszaru oznaczona na rysunku planu zlokalizowana jest w obrębie projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Strzelińskie”.

2. Na części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP i 2ZP występują pojedyncze okazy drzew, prawnie uznanych za pomniki przyrody:

- 1) dąb szypułkowy – numer rejestru 239 (Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody nr 14/80 z dn. 6 października 1980 r.) – oznaczony cyfrą 1,
- 2) dąb szypułkowy – numer rejestru 242 (Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody nr 18/80 z dn. 6 października 1980 r.) – oznaczony cyfrą 2,
- 3) buk pospolity – numer rejestru 241 (Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody nr 17/80 z dn. 6 października 1980 r.) – oznaczony cyfrą 3,
- 4) jesion wyniosły – numer rejestru 240 (Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody nr 15/80 z dn. 6 października 1980 r.) – oznaczony cyfrą 4.

3. Okazy drzew, o których mowa w ust. 2 znajdują się pod prawną opieką Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody – ustala się obowiązek ich utrzymania we właściwym stanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) tereny górnicze wymagające określenia sposobu ich zagospodarowania,
- 2) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, wymagających określenia sposobu ich zagospodarowania, w związku z czym, nie wprowadza się ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania tych terenów lub obiektów.

**§ 10.** Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości określono w przepisach szczegółowych uchwały dla poszczególnych terenów.

2. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić  $90^\circ$  z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż  $30^\circ$ , jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

4. W przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały dla działek:

- 1) usytuowanych na zakończeniach dróg dojazdowych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD i KDW, pod warunkiem, że szerokość działki mierzona w linii zabudowy ma wartość określoną w ustaleniach szczegółowych planu,
- 2) przylegających do terenu drogi publicznej lub wewnętrznej częścią działki o szerokości zapewniającej konieczny dostęp do tej drogi, pod warunkiem, że szerokość działki mierzona na wysokości ściany frontowej budynku ma wartość określoną w ustaleniach szczegółowych planu,
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach innego przeznaczenia podstawowego, wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi, przy zachowaniu następujących ustaleń:
  - a) minimalna szerokość frontu dla nowo wydzielanej działki – 1.00 m,
  - b) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanej działki –  $1.00 \text{ m}^2$ ,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego –  $90^\circ$ .

**§ 11.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

1. Na terenie objętym planem ustala się:

- 1) strefę techniczną wzdłuż istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia o szerokości co najmniej 12.0 m (po 6.0 m licząc od linii elektroenergetycznej po obu stronach), w obrębie której należy zachować pas terenu wolny od zadrzewienia i zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 2) strefę techniczną wokół stacji transformatorowych o szerokości co najmniej 6.0 m, w obrębie której należy zachować pas terenu wolny od zadrzewienia i zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Obowiązuje strefa o szerokości 5,0 m po obu stronach istniejących rowów i terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolem WS w celu zapewnienia możliwości ich modernizacji. Do strefy tej należy zapewnić dostęp od dróg publicznych.

3. Ustala się strefy ochrony sanitarnej:

- 1) o szerokości 150.0 m wokół granic terenu cmentarza, w obrębie której nie mogą być zlokalizowane:
  - a) zabudowania mieszkalne,
  - b) zakłady produkujące artykuły żywności,
  - c) zakłady żywienia zbiorowego bądź zakłady przechowujące artykuły żywności,
  - d) studnie, źródła i strumienie służące do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- 2) o szerokości 50.0 m wokół granic terenu cmentarza,
- 3) na terenie zawartym pomiędzy wyznaczonymi granicami strefy sanitarnej 150 m i 50 m dopuszcza się lokalizację budynków, o których mowa w pkt 1 lit. a pod warunkiem, że teren posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

4. Wprowadza się zakaz:

- 1) zabudowy, w tym zabudowy zagrodowej i związanej z produkcją rolniczą oraz przetwórstwem rolno-spożywczym na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R i 12R, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej,
- 2) zabudowy na terenach oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 5ZP i 6ZP, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.

5. W przypadku likwidacji elektroenergetycznej linii napowietrznej lub poprowadzenia jej pod powierzchnią ziemi, strefa, o której mowa w ust. 1 pkt 1 przestaje obowiązywać.

## § 12. Zasady ogólne dotyczące budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Ustala się następujące zasady ogólne w zakresie budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN/U:
    - 2 miejsca postojowe na jedną nieruchomość wliczając w to garaż,
    - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50.0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN1 i MN2 – 2 miejsca postojowe na jedną nieruchomość wliczając w to garaż,
  - c) dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem RM – 2 miejsca postojowe na jedną nieruchomość wliczając w to garaż,
  - d) dla usług zlokalizowanych na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50.0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla terenów usługowych oznaczonych symbolem U – jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) dla terenów sportu i rekreacji oznaczonych symbolem US – 5–10 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych,
  - g) dla terenu cmentarza oznaczonego symbolem ZC – 1 miejsce postojowe na 200.0 m<sup>2</sup> powierzchni grzebalnej,
  - h) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych symbolem P – 10 miejsc postojowych na 50 stanowisk pracy,
  - i) dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych oznaczonych symbolem RU – 1 miejsce postojowe na 3 stanowiska pracy,
  - j) na każde kolejne 12 miejsc parkingowych – 1 miejsce parkingowe dla pojazdu osoby niepełnosprawnej,
- 2) miejsca postojowe należy lokalizować przede wszystkim w posesji właściciela lub użytkownika nieruchomości,

- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji, w miarę dostępności terenu, pasów lub zatok postojowych dwustronnych lub jednostronnych na drogach lokalnych oznaczonych symbolem KDL oraz na drogach dojazdowych oznaczonych symbolem KDD,
- 4) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych dróg, o ile są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu lub ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- 5) na terenach dróg ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg, związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w przepisach odrębnych,
- 2) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1 dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznych możliwości realizacji tych ustaleń i pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w przepisach odrębnych,
- 3) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację nadziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów wbudowanych w granicach terenów przeznaczonych na inne funkcje, względnie stosowanie modułów podziemnych,
- 4) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia terenu kolidującej z planowanym zainwestowaniem, w tym z planowaną rozbudową układu komunikacyjnego,
- 5) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** W planie nie ustala się:

- 1) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 3) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 4) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- 5) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 6) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
- 7) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w [ustawie](#) z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady,
- 8) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych w związku z niewystępowaniem takich terenów i obszarów w granicach opracowania planu.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 14.** 1. Ustala się „Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN1, 2MN1, 3MN1, 4MN1, 5MN1, 6MN1, 7MN1, 8MN1, 9MN1, 10MN1, 11MN1, 12MN1, 13MN1 i 14MN1.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi wbudowane,
  - b) tereny zieleni towarzyszącej,
  - a) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 4 ust. 1, 2, 3, 5, 6 i 7,
- 2) na każdej działce budowlanej zezwala się na lokalizację:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) garażu wolno stojącego, wbudowanego lub dobudowanego,
  - c) jednego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35.0 m<sup>2</sup>,
- 3) dopuszcza się:
- a) urządzenie małych zespołów zieleni wewnątrz terenów zabudowy mieszkaniowej służących do wypoczynku codziennego, jako place zabaw dla dzieci oraz zieleni urządzonej,
  - b) lokalizację przy granicy działki budowlanej nowych budynków w zabudowie bliźniaczej,
  - c) lokalizację przy granicy działki budowlanej nowych murowanych garaży i budynków gospodarczych, jeżeli ich symetryczne segmenty będą realizowane po obu stronach granicy tych działek,
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji:
- a) usług o charakterze handlu hurtowego,
  - b) obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400.0 m<sup>2</sup>,
- 5) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 1 pkt 1, 2, 3, 4, 5 lit. b, ust. 2 pkt 1, ust. 3 pkt 1 i 4,
  - 2) w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków mieszkalnych obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 3 pkt 2,
  - 3) w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków nie mieszkalnych i gospodarczych obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 3 pkt 3 lit a, b i g,
  - 4) dla terenów oznaczonych symbolami 4MN1, 5MN1, 6MN1, 7MN1, 8MN1, 9MN1, 10MN1, 11MN1, 12MN1, 13MN1 i 14MN1 obowiązują ustalenia zgodne z § 9 ust. 1,
  - 5) dla części terenów oznaczonych symbolami 13MN1 i 14MN1, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 11 ust. 1 i 5,
  - 6) dla części terenów oznaczonych symbolami 1MN1 i 4MN1, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 11 ust. 2,
  - 7) dla terenu oznaczonego symbolem 6MN1 obowiązują ustalenia zgodne z § 11 ust. 3,
  - 8) dla części terenów oznaczonych symbolami 11MN1, 12MN1 i 14MN1, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 11 ust. 3.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN1 obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 2, 3, 10 i 11,
  - 2) dla części terenu oznaczonego symbolem 3MN1, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 2, 3, 12, 13 i 19,
  - 3) dla terenów oznaczonych symbolami 2MN1, 4MN1, 9MN1 i 10MN1 oraz dla części terenu oznaczonego symbolem 12MN1, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 12 i 13,
  - 4) dla terenów oznaczonych symbolami 5MN1, 6MN1, 7MN1, 8MN1, 11MN1, 13MN1 i 14MN1 oraz dla części terenu oznaczonego symbolem 12MN1, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 19,
  - 5) obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 1, 15, 16 i 20.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 8,
  - 2) ustala się obowiązującą linię zabudowy:
    - a) dla części terenu oznaczonego symbolem 7MN1 w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 6KDD, jak pokazano na rysunku planu,
    - b) dla terenu oznaczonego symbolem 8MN1 w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 6KDD i 7KDD,
    - c) dla terenu oznaczonego symbolem 12MN1 w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 6KDD,
    - d) dla terenu oznaczonego symbolem 13MN1 w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 6KDD i 7KDD,
    - e) dla terenu oznaczonego symbolem 14MN1 w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 8KDD,
  - 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN1 w odległości:
    - 29.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDL,
    - 5.0 m od terenu wód powierzchniowych oznaczonego symbolem 4WS,
    - od 3.0 m do 5.0 m od terenu wód powierzchniowych oznaczonego symbolem 3WS, jak pokazano na rysunku planu,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2MN1 w odległości od 0.0 do 5.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDL, jak pokazano na rysunku planu,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem 3MN1 w odległości:
    - od 0.0 do 5.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDL, jak pokazano na rysunku planu,
    - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
  - d) dla terenu oznaczonego symbolem 4MN1 w odległości:
    - 5.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDL,
    - 5.0 m od terenu wód powierzchniowych oznaczonego symbolem 7WS,
  - e) dla terenu oznaczonego symbolem 5MN1 w odległości:
    - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 2KDD,
    - 8.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 10KDD,
  - f) dla terenu oznaczonego symbolem 6MN1 w odległości od 3.0 do 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 9KDD, jak pokazano na rysunku planu,
  - g) dla terenu oznaczonego symbolem 7MN1 w odległości:
    - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 4KDL,
    - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 6KDD, dla części terenu jak pokazano na rysunku planu,
  - h) dla terenu oznaczonego symbolem 8MN1 w odległości – 6.0 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 4KDL i 2KDW,
  - i) dla terenu oznaczonego symbolem 9MN1 w odległości:
    - od 2.0 do 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDD, jak pokazano na rysunku planu,
    - od 2.0 do 5.5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 5KDD, jak pokazano na rysunku planu,
  - j) dla terenu oznaczonego symbolem 10MN1 w odległości:
    - od 2.5 do 5.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDD, jak pokazano na rysunku planu,
    - od 0.0 do 5.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 4KDD, jak pokazano na rysunku planu,
    - od 4.0 do 5.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 5KDD, jak pokazano na rysunku planu,
  - k) dla terenu oznaczonego symbolem 11MN1 w odległości:
    - od 4.5 do 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 5KDW, jak pokazano na rysunku planu,
    - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 6KDD,
  - l) dla terenu oznaczonego symbolem 12MN1 w odległości:
    - od 10.0 do 16.5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL, jak pokazano na rysunku planu,
    - od 5.5 do 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 5KDW, jak pokazano na rysunku planu,
    - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 8KDD,
  - m) dla terenu oznaczonego symbolem 13MN1 w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 6KDW i 8KDD,
  - n) dla terenu oznaczonego symbolem 14MN1 w odległości:
    - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 7KDD,
    - 10.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDZ,
- 4) ustala się:
- a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 40%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,

- c) minimalną intensywność zabudowy – 0.25,
- d) maksymalną intensywność zabudowy – 0.4,
- 5) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują ustalenia podane w § 12 ust. 1 pkt 1,
- 6) dopuszcza się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 10,
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanej działki:
  - a) w zabudowie wolno stojącej – 20.00 m,
  - b) w zabudowie bliźniaczej – 15.00 m,
- 3) ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanej działki:
  - a) w zabudowie wolno stojącej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie bliźniaczej (na jeden segment) – 700 m<sup>2</sup>.

**§ 15. 1.** Ustala się „Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN2, 2MN2, 3MN2, 4MN2, 5MN2 i 6MN2.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi wbudowane,
  - b) tereny zieleni towarzyszącej,
  - b) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 4 ust. 1, 2, 3, 5, 6 i 7,
- 2) na każdej działce zezwala się na lokalizację:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub w zabudowie bliźniaczej,
  - c) garażu wolno stojącego, wbudowanego lub dobudowanego,
  - b) budynków gospodarczych,
- 3) dopuszcza się:
  - a) urządzenie małych zespołów zieleni wewnątrz terenów zabudowy mieszkaniowej służących do wypoczynku codziennego, jako place zabaw dla dzieci oraz zieleń urządzoną,
  - b) lokalizację przy granicy działki budowlanej nowych budynków w zabudowie bliźniaczej,
  - c) lokalizację przy granicy działki budowlanej nowych murowanych garaży i budynków gospodarczych, jeżeli ich symetryczne segmenty będą realizowane po obu stronach granicy tych działek,
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - a) usług o charakterze handlu hurtowego,
  - b) obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400.0 m<sup>2</sup>.
- 5) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 1 pkt 1, 2, 3, 4, 5 lit. a, ust. 2 pkt 1, ust. 3 pkt 1 i 4,
- 2) w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków mieszkalnych obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 3 pkt 2,
- 3) w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków nie mieszkalnych i gospodarczych obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 3 pkt 3 lit a, b i g,
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami 2MN2, 3MN2, 4MN2, 5MN2 i 6MN2 obowiązują ustalenia zgodne z § 9 ust. 1,
- 5) dla części terenów oznaczonych symbolami 1MN2 i 2MN2, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 11 ust. 2,

- 6) dla części terenów oznaczonych symbolami 2MN2 i 5MN2, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 11 ust. 1 i 5,
- 7) dla części terenu oznaczonego symbolem 3MN2, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 11 ust. 3,
- 8) dla terenu oznaczonego symbolem 6MN2 obowiązują ustalenia zgodne z § 11 ust. 3.

5. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN2 obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 10 i 11,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 2MN2 obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 2, 3, 12 i 13,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami 4MN2 i 5MN2 obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 2 i 3 oraz dla części tych terenów, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 12, 13 i 19,
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami 3MN2 i 6MN2 obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 12 i 13,
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem 3MN2 obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 19,
- 6) obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 1, 15, 16 i 20.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 8,
- 2) ustala się obowiązującą linię zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 5MN2 w odległości od 2.0 do 9.5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL, jak pokazano na rysunku planu,
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN2 w odległości od 1.0 do 5.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDL, jak pokazano na rysunku planu,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2MN2 w odległości:
    - 5.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDL,
    - od 2.5 do 6.5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL, jak pokazano na rysunku planu,
    - od 4.5 do 15.0 m od terenu wód powierzchniowych oznaczonego symbolem 9WS, jak pokazano na rysunku planu,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem 3MN2 w odległości:
    - od 0.5 do 6.8 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL, jak pokazano na rysunku planu,
    - od 0.5 do 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 9KDD, jak pokazano na rysunku planu,
  - d) dla terenu oznaczonego symbolem 4MN2 w odległości:
    - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 4KDL,
    - od 1.5 do 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL, jak pokazano na rysunku planu,
    - od 0.5 do 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 5KDD, jak pokazano na rysunku planu,
  - e) dla terenu oznaczonego symbolem 5MN2 w odległości:
    - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 6KDD,
    - od 2.5 do 5.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 5KDD, jak pokazano na rysunku planu,
    - od 0.0 do 5.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 4KDD, jak pokazano na rysunku planu,
    - od 3.0 do 6.0 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1KP, jak pokazano na rysunku planu,
  - f) dla terenu oznaczonego symbolem 6MN2 w odległości:
    - 9.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
    - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 5KDW,
- 4) ustala się:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 40%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
  - c) minimalną intensywność zabudowy – 0.25,
  - d) maksymalną intensywność zabudowy – 0.4,

- 5) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują ustalenia podane w § 12 ust. 1 pkt 1,
- 6) dopuszcza się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 10,
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanej działki:
  - a) w zabudowie wolno stojącej – 20.00 m,
  - b) w zabudowie bliźniaczej – 15.00 m,
- 3) ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanej działki:
  - a) w zabudowie wolno stojącej - 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie bliźniaczej (na jeden segment) – 700 m<sup>2</sup>.

**§ 16. 1.** Ustala się „Tereny zabudowy zagrodowej”, oznaczone na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM i 8RM.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa,
- 2) uzupełniające:
  - a) tereny zieleni towarzyszącej,
  - b) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 4 ust. 1, 2, 3, 5, 6 i 7,
- 2) na każdej działce zezwala się na lokalizację:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinного wolno stojącego,
  - b) garażu wolno stojącego, wbudowanego lub dobudowanego,
  - c) budynków gospodarczych i garaży na maszyny rolnicze,
  - d) budynków i urządzeń służących produkcji rolnej, typu silosy i zbiorniki na materiały sypkie oraz wiaty, które należy jednak lokalizować w głębi działki i osłonić budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi,
- 3) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 1 pkt 1, 2, 3, 4, 5 lit. c, ust. 2 pkt 1, ust. 3 pkt 1 i 4,
- 2) w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków mieszkalnych obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 3 pkt 2,
- 3) w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków nie mieszkalnych i gospodarczych obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 3 pkt 3 lit c, d, f i g,
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM i 7RM obowiązują ustalenia zgodne z § 9 ust. 1,
- 5) dla części terenu oznaczonego symbolem 1RM, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne w § 11 ust. 1 i 5,
- 6) dla części terenów oznaczonych symbolami 1RM, 2RM i 5RM, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2,
- 7) dla części terenu oznaczonego symbolem 5RM, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 3.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1RM obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 2, 3, 10 i 11 oraz dla części tego terenu, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 19,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 2RM obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 2, 3, 12 i 13,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami 4RM i 5RM obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 2 i 3,
- 4) dla części terenu oznaczonego symbolem 4RM, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 12, 13 i 19,



- 5) dla części terenu oznaczonego symbolem 5RM, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 12, 13, 14, 16 i 19,
- 6) dla części terenów oznaczonych symbolami 6RM i 7RM, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 14, 16 i 19,
- 7) dla terenów oznaczonych symbolami 3RM i 8RM obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 19,
- 8) obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 1, 15, 16 i 20.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 8,
  - 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
    - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1RM w odległości:
      - 5.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDL,
      - 7.5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDD,
      - od 6.0 m do 34.5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 2KDD, jak pokazano na rysunku planu,
      - od 0.0 m do 5.0 m od terenu wód powierzchniowych oznaczonego symbolem 8WS, jak pokazano na rysunku planu,
      - od 7.5 m do 10.5 m od terenu wód powierzchniowych oznaczonego symbolem 7WS, jak pokazano na rysunku planu,
    - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2RM w odległości od 0.0 do 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDL, jak pokazano na rysunku planu,
    - c) dla terenu oznaczonego symbolem 3RM w odległości:
      - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 2KDD,
      - 8.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 10KDD,
    - d) dla terenu oznaczonego symbolem 4RM w odległości:
      - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 6KDD,
      - od 0.0 m do 5.5 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1KP, jak pokazano na rysunku planu,
      - od 0.0 m do 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 5KDD, jak pokazano na rysunku planu,
    - e) dla terenu oznaczonego symbolem 5RM w odległości:
      - od 0.0 do 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL, jak pokazano na rysunku planu,
      - 5.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 9KDD,
      - od 10.0 do 20.5 m od terenu wód powierzchniowych oznaczonego symbolem 9WS, jak pokazano na rysunku planu,
    - f) dla terenu oznaczonego symbolem 6RM w odległości:
      - 9.5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 2KDL,
      - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 12KDD,
    - g) dla terenu oznaczonego symbolem 7RM w odległości:
      - 9.5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 2KDL,
      - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 12KDD,
    - h) dla terenu oznaczonego symbolem 8RM w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 1KDL i 4KDL,
  - 3) ustala się:
    - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 50%,
    - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
    - c) minimalną intensywność zabudowy – 0.5,
    - d) maksymalną intensywność zabudowy – 0.75,
  - 4) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują ustalenia podane w § 12 ust. 1 pkt 1,
  - 5) dopuszcza się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 10,
- 2) ustala się:
  - a) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanej działki – 25.0 m,
  - b) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanej działki – 2000.0 m<sup>2</sup>.

§ 17. 1. Ustala się „Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej”, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z usługami nieuciążliwymi,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza z usługami nieuciążliwymi,
- 2) uzupełniające:
  - a) tereny zieleni towarzyszącej,
  - b) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 4,
- 2) na każdej działce budowlanej zezwala się na lokalizację:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) garażu wolno stojącego, wbudowanego lub dobudowanego,
  - c) jednego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35.0 m<sup>2</sup>,
  - d) usług wbudowanych, dobudowanych lub w budynku wolno stojącym,
  - e) dopuszcza się lokalizację wiat, które należy jednak usytuować w głębi działki i osłonić budynkami mieszkalnymi i usługowymi,
- 3) dopuszcza się:
  - a) urządzenie małych zespołów zieleni wewnątrz terenów zabudowy mieszkaniowej służących do wypoczynku codziennego, jako place zabaw dla dzieci oraz zieleń urządzoną,
  - b) lokalizację przy granicy działki budowlanej nowych budynków w zabudowie bliźniaczej,
  - c) lokalizację przy granicy działki budowlanej nowych murowanych garaży i budynków gospodarczych oraz usługowych, jeżeli ich symetryczne segmenty będą realizowane jednocześnie po obu stronach granicy tych działek,
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - a) usług o charakterze handlu hurtowego,
  - b) obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400.0 m<sup>2</sup>,
- 5) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- 6) wzdłuż granic z ulicami publicznymi ustala się zieleń ozdobną wysoką i niską.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 1 pkt 2, 3, 4, 5 lit. a, ust. 2 pkt 1, ust. 3 pkt 1 i 4,
- 2) obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 1 pkt 1, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych – ostateczne rozstrzygnięcie dotyczące możliwości oraz sposobu i terminów realizacji zainwestowania wskazywać będzie procedura w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, przeprowadzona na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków mieszkalnych obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 3 pkt 2,
- 4) w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków nie mieszkalnych i gospodarczych obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 3 pkt 3 lit a, b i g,
- 5) obowiązują ustalenia zgodne z § 9 ust. 1,
- 6) dla części terenów oznaczonych symbolami 1MN/U i 3MN/U, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 11 ust. 1 i 5,
- 7) dla terenów oznaczonych symbolami 4MN/U i 5MN/U obowiązują ustalenia zgodne z § 11 ust. 3.

5. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U obowiązują ustalenia zgodne z §6 ust. 4, 5, 12 i 13,
- 2) dla części terenów oznaczonych symbolami 2MN/U i 3MN/U, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 14, 16 i 19,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami 4MN/U i 5MN/U obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 19,
- 4) obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 1, 15, 16 i 20.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 8,
- 2) ustala się obowiązującą linię zabudowy:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem 2MN/U w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 7KDD,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 3MN/U w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 7KDD,
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U w odległości:
    - od 0.0 m do 5.5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL, jak pokazano na rysunku planu,
    - od 0.0 m do 2.5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDD, jak pokazano na rysunku planu,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2MN/U w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 6KDD, 2KDW i 3KDW,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem 3MN/U w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 6KDD, 3KDW i 6KDW,
  - d) dla terenu oznaczonego symbolem 4MN/U w odległości:
    - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 8KDD,
    - 10.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDZ,
    - od 4.8 m do 13.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL, jak pokazano na rysunku planu,
  - e) dla terenu oznaczonego symbolem 5MN/U w odległości:
    - 10.0 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 2KDL i 11KDD,
    - od 4.0 do 16.8 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDZ, jak pokazano na rysunku planu,
- 4) ustala się:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 50%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - c) minimalną intensywność zabudowy – 0.5,
  - d) maksymalną intensywność zabudowy – 0.75,
- 5) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują ustalenia podane w § 12 ust. 1 pkt 1,
- 6) dopuszcza się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 10,
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanej działki:
  - a) w zabudowie wolno stojącej – 25.0 m,
  - b) w zabudowie bliźniaczej – 20.0 m,
- 3) ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanej działki:
  - a) w zabudowie wolno stojącej – 1200.0 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie bliźniaczej (na jeden segment) – 1000.0 m<sup>2</sup>.

**§ 18. 1.** Ustala się „Tereny usług”, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 4U i 6U.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) 1U – usługi kultury,
  - b) 4U – usługi pocztowe i administracji publicznej,

- c) 6U – usługi oświaty i biblioteka,
- 2) uzupełniające:

- a) mieszkania,
- b) zielen towarzysząca,
- c) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
- d) urządzenia infrastruktury technicznej,
- e) obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 4 ust. 1, 3, 4, 5, 6 i 7,
- 2) dopuszcza się
  - a) urządzenie małych zespołów zieleni ozdobnej,
  - b) lokalizację mieszkań, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a jako wbudowane w obiekty usługowe,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - a) obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400.0 m<sup>2</sup>,
  - b) usług handlu hurtowego.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 1 pkt 1, 2, 3 i 4, ust. 2 pkt 1, ust. 3 pkt 1 i 4,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 6U obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 1 pkt 5 lit. d,
- 3) w zakresie formy architektonicznej nowoprojektowanych budynków obowiązują następujące ustalenia:
  - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, wliczając w to poddasze użytkowe, nie więcej jednak niż 12.00 m – dla terenów oznaczonych symbolami 1U i 4U,
  - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, wliczając w to poddasze użytkowe, nie więcej jednak niż 9.00 m – dla terenu oznaczonego symbolem 6U,
  - c) ustala się dachy o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia 35–45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze ceglonym,
  - d) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych,
  - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych: 4,5 m przy dachach płaskich, 9.0 m przy dachach dwuspadowych,
  - f) obowiązuje kształt dachów i rodzaj pokrycia jak dla obiektów przeznaczenia podstawowego,
  - g) na terenach zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązuje ograniczenie wysokości budynków gospodarczych do 4,5 m,
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami 4U i 6U obowiązują ustalenia zgodne z § 9 ust. 1.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1U obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 4, 5, 10, 11, 17 i 18,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 4U obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 2 i 3, 12 i 13,
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem 6U obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 12 i 13,
- 4) obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 1, 15, 16 i 20.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1U obowiązują ustalenia zgodne z § 7 ust. 1 pkt 1, ust. 2, ust. 3 pkt 2,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami 4U i 6U obowiązują ustalenia zgodne z § 7 ust. 1 pkt 1, ust. 2, ust. 3.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 8,
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1U w odległości:
    - 5.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDL,
    - 0.0 m od terenu wód powierzchniowych oznaczonych symbolami 2WS i 4WS, jak pokazano na rysunku planu,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 4U w odległości 0.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDL,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem 6U w odległości:

- 0.0 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszego oznaczonego symbolem 2KP,
- 0.0 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 3KDD i 5KDD,

3) ustala się:

- a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 50%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: – 0.5,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.85,
- 4) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują ustalenia podane w § 12 ust. 1 pkt 1,
- 5) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 10,
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanej działki - 20.0 m,
- 3) ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanej działki:
  - a) dla zabudowy usługowej – 400 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej – 700.0 m<sup>2</sup>.

**§ 19.** 1. Ustala się „Teren usług”, oznaczony na rysunku planu symbolem 2U.

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

- 1) podstawowe – remiza straży pożarnej,
- 2) uzupełniające:
  - a) zieleń towarzysząca,
  - b) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 4 ust. 1, 3, 5 i 7.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 1 pkt 1, 2, 3 i 4, ust. 3 pkt 1 i 4,
- 2) w zakresie formy architektonicznej nowoprojektowanych budynków obowiązują następujące ustalenia:
  - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, wliczając w to poddasze użytkowe, nie więcej jednak niż 9.0 m,
  - b) ustala się dachy o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia 38–45 stopni, kryte dachówką matową w kolorze ceglastym,
  - c) dopuszcza się doświetlenie poddaszy za pomocą lukarn lub okien połaciowych,
  - d) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
  - e) wysokość obiektów i urządzeń technicznych, związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu, takich jak wieża do ćwiczeń może przekroczyć wysokość określoną w lit. a w zakresie wynikającym z uwarunkowań technologicznych, nie więcej jednak niż 12.0 m.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 1, 10, 11, 15, 16 i 20.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 8,
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDL,
- 3) ustala się:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 30%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.4,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.5,
- 4) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują ustalenia podane w § 12 ust. 1 pkt 1,

5) dopuszcza się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obowiązują ustalenia zgodne z § 10,

2) ustala się:

- a) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanej działki – 5.0 m,
- b) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanej działki – 50.0 m<sup>2</sup>.

**§ 20.** 1. Ustala się „Teren usług”, oznaczony na rysunku planu symbolem 3U.

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

1) podstawowe:

- a) szkoła,
- b) biblioteka,
- c) obiekty i urządzenia sportowe,

2) uzupełniające:

- a) zieleń towarzysząca,
- b) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
- c) urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 4 ust. 1, 2, 3, 4, 5 i 7.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 1 pkt 1, 2, 3, 4, 5 lit. d, ust. 2 pkt 1, ust. 3 pkt 1 i 4,

2) w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków obowiązują następujące ustalenia:

- a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych, wliczając w to poddasze użytkowe, nie więcej jednak niż 12.0 m,
- b) ustala się dachy o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia 35–45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym,
- c) dopuszcza się doświetlenie poddaszy za pomocą lukarn lub okien połaciowych,
- d) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
- e) dopuszcza się dowolną geometrię dachu dla sali sportowej.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 1, 12, 13, 15, 16 i 20.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i 3,

2) ustala się ukształtowanie małego placu przed budynkiem szkoły.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) obowiązują ustalenia zgodne z § 8,

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:

- a) od 4.5 do 6.5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDL, jak pokazano na rysunku planu,
- b) od 5.0 do 8.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL, jak pokazano na rysunku planu,

3) ustala się:

- a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 65%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%,
- c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.6,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.85,

4) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują ustalenia podane w § 12 ust. 1 pkt 1,

5) dopuszcza się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 10,
- 2) ustala się:
  - a) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanej działki – 4.0 m,
  - b) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanej działki – 16.0 m<sup>2</sup>.

**§ 21.** 1. Ustala się „Teren usług”, oznaczony na rysunku planu symbolem 5U.

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

- 1) podstawowe – obiekt kultu religijnego,
- 2) uzupełniające:
  - a) zielen towarzysząca,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 4 ust. 1, 3, 5 i 7.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 1 pkt 1, 2, 3 i 4, ust. 2 pkt 1, ust. 3 pkt 1 i 4,
- 2) obowiązują ustalenia zgodne z § 9 ust. 1,
- 3) zachowuje się istniejącą zabudowę historyczną – kościół, bez zmiany parametrów zabudowy,
- 4) maksymalną wysokość wieży nie więcej niż 35.0 m,

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 1, 4, 5, 6, 7, 12, 13, 15, 16 i 20.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 1, ust. 2, ust. 3 pkt 2.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 8,
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
  - a) 0.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDD,
  - b) 0.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 5KDD,
  - c) 0.0 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszego oznaczonego symbolem 2KP,
- 3) ustala się:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 25%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.3,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.5,
- 4) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych ustala się co najmniej 2 miejsca postojowe,
- 5) dopuszcza się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenu poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na przeznaczenie terenu.

**§ 22.** 1. Ustala się „Tereny usług”, oznaczone na rysunku planu symbolami 7U i 9U.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi zdrowia,
- 2) uzupełniające:
  - a) apteka,
  - b) mieszkanie,
  - c) zielen towarzysząca,
  - d) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
  - e) urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 4 ust. 1, 2, 3, 4, 5 i 7,
- 2) dopuszcza się lokalizację apteki, o której mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a, która może być realizowana jako usługa wbudowana lub dobudowana do w budynku przeznaczenia podstawowego,
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 7U dopuszcza się lokalizację mieszkania, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. b, które może być realizowane jako wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego,
- 4) w przypadku dobudowy, o której mowa w pkt 2 obowiązują następujące ustalenia:
  - a) wysokość części dobudowanej nie może przekraczać jednej kondygnacji nadziemnej,
  - b) wysokość części dobudowanej nie może przekroczyć wysokości 6.0 m,
  - c) obowiązuje kształt dachu jak dla budynku przeznaczenia podstawowego,
- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - a) obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>,
  - b) usług handlu hurtowego.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 1 pkt 1, 2, 3 i 4, ust. 2 pkt 1, ust. 3 pkt 1 i 4,
- 2) w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków obowiązują następujące ustalenia:
  - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej jednak niż 12.0 m,
  - b) ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci 35–45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
  - c) poddasze użytkowe może być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych,
  - d) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy.
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem 7U obowiązują ustalenia zgodne z § 9 ust. 1,
- 4) dla części terenu oznaczonego symbolem 7U, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 3,
- 5) na terenie oznaczonym symbolem 7U zakazuje się usuwania drzew z wyjątkiem cięć sanitarnych.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 7U obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 12 i 13,
- 2) dla części terenu oznaczonego symbolem 9U, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 14, 16 i 19,
- 3) obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 1, 15, 16 i 20.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i 3.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 8,
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem 7U w odległości od 0.0 do 7.5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL, jak pokazano na rysunku planu,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 9U w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
- 3) ustala się:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 40%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: – 0.5,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.7,
- 4) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują ustalenia podane w § 12 ust. 1 pkt 1,
- 5) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:



- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
- 2) ustala się:
  - a) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanej działki – 1.0 m,
  - b) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanej działki – 1.0 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°.

§ 23. 1. Ustala się „Tereny usług”, oznaczone na rysunku planu symbolami 8U i 10U.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi,
- 2) uzupełniające:
  - a) zieleni towarzysząca,
  - b) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) obiekty i urządzenia towarzyszące.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 4,
  - 2) obowiązuje zakaz lokalizacji:
    - a) obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>,
    - b) usług handlu hurtowego.
  4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 1 pkt 2, 3 i 4, ust. 2 pkt 1, ust. 3 pkt 1 i 4,
    - 2) obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych i odrębnych – ostateczne rozstrzygnięcie dotyczące możliwości oraz sposobu i terminów realizacji zainwestowania wskazywać będzie procedura w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, przeprowadzona na zasadach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych,
    - 3) w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków usługowych obowiązują następujące ustalenia:
      - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie więcej jednak niż 12.0 m,
      - b) ustala się dachy o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia 35–45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym,
      - c) dopuszcza się doświetlenie poddaszy za pomocą lukarn lub okien połaciowych,
      - d) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
      - e) dopuszcza się dachy płaskie pod warunkiem, że będą one lokalizowane w głębi terenu i osłonięte zabudową krytą dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi oraz zielenią wysoką,
    - 4) obowiązują ustalenia zgodne z § 9 ust. 1,
    - 5) obowiązują ustalenia zgodne z § 11 ust. 3.
  5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 1, 15, 16 i 19 i 20.
  6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 8,
    - 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10.0 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 2KDL i 11KDD,
    - 3) ustala się:
      - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 60%,
      - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%,
      - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: – 0.6,
      - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.8,
    - 4) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują ustalenia podane w § 12 ust. 1 pkt 1,
    - 5) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w § 10,
- 2) ustala się:
  - a) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanej działki – 25.0 m,
  - b) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanej działki – 1000.0 m<sup>2</sup>.

**§ 24.** 1. Ustala się „Teren sportu i rekreacji”, oznaczony na rysunku planu symbolem 1US.

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

- 1) podstawowe: obiekty i urządzenia sportowe,
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty gastronomii,
  - b) obiekty sanitarne,
  - c) zielen towarzysząca,
  - d) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
  - e) urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 4 ust. 3, 4, 5 i 7,
- 2) ustala się wykonane ogrodzeń z elementów metalowych, ceramicznych lub drewnianych,
- 3) ogrodzenia powinny posiadać wysokość maksymalnie do 1.5 m,
- 4) elementem uzupełniającym ogrodzenia może być żywopłot.
- 5) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych o funkcjach ozdobnych i rekreacyjnych.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 1 pkt 1, 2, 3, 4 i pkt 5 lit. e, ust. 2 pkt 1, ust. 3 pkt 4,
- 2) zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych obiektów budowlanych obowiązują następujące ustalenia:
  - a) dla obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 2 pkt 1:
    - ustala się maksymalną wysokość do 12.0 m,
    - dopuszcza się dowolną geometrię dachu,
  - b) dla obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a, b, e i f:
    - ustala się maksymalną wysokość do 6.0 m,
    - ustala się dachy o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia 35 – 45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze ceglonym
    - ustala się zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
    - poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych.
- 3) obowiązują ustalenia zgodne z § 9 ust. 1.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 1, 14, 15, 16, 19 i 20.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 2, ust. 2 i ust. 3,
- 2) ustala się usytuowanie strefy wejściowej z placem i parkingiem po stronie północnej terenu, z dostępem do drogi oznaczonej symbolem 4KDL,
- 3) wzdłuż dróg oznaczonych symbolami 4KDL i 7KDD należy zaprojektować szpaler z zieleni wysokiej ozdobnej.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 8,
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
  - a) 15.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 4KDL,
  - b) 10.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 7KDD,
- 3) ustala się:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 40%.

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,
  - c) minimalny wskaźnik intensywność zabudowy – 0.1,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywność zabudowy – 0.4,
- 4) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują ustalenia podane w § 12 ust. 1 pkt 1,
- 5) dopuszcza się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 10,
- 2) ustala się:
  - a) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanej działki – 10.0 m,
  - b) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanej działki – 100.0 m<sup>2</sup>.

**§ 25.** 1. Ustala się „Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów”, oznaczone na rysunku planu symbolami 1P, 2P i 3P.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) obiekty produkcyjne,
  - b) obiekty magazynowe,
  - c) tereny składów,
- 2) uzupełniające:
  - a) biura i obsługa firm,
  - b) usługi gastronomii,
  - c) stacje paliw,
  - d) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
  - e) zieleń towarzysząca i rekreacyjna,
  - f) urządzenia infrastruktury technicznej,
  - g) obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 4 ust. 1, ust. 2 pkt 1, 4 i 5, ust. 3, 4 i 7,
- 2) dopuszcza się urządzenie małych zespołów zieleni służących do wypoczynku i rekreacji,
- 3) ustala się obowiązek wprowadzenia szpalerów zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym i osłonowym na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) 1P wzdłuż drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL,
  - b) 3P wzdłuż drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,
- 4) ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust 1 pkt 2, 3 i 4, ust. 2 pkt 1, ust. 3 pkt 3 lit. e, f i g, pkt 4,
- 2) obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych – ostateczne rozstrzygnięcie dotyczące możliwości oraz sposobu i terminów realizacji zainwestowania wskazywać będzie procedura w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, przeprowadzona na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków obowiązują następujące ustalenia:
  - a) dla obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 2 pkt 1 ustala się:
    - maksymalną wysokość do 9.0 m,
    - ustala się dachy strome, symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu 35° – 45°, kryte dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,
    - dopuszcza się dachy płaskie pod warunkiem, że będą one lokalizowane w głębi terenu i osłonięte zabudową krytą dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi oraz zielenią wysoką,
  - b) dla obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit a ustala się:
    - maksymalną wysokość do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie więcej jednak niż 12.0 m,

- dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu  $30^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , kryte dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,
- c) dla obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. b, e i g ustala się:
  - maksymalną wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej jednak niż 7.0 m,
  - dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu  $30^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , kryte dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,
  - dopuszcza się dachy płaskie pod warunkiem, że będą one lokalizowane w głębi terenu i osłonięte zabudową krytą dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi oraz zielenią wysoką,
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2P i 3P obowiązują ustalenia zgodne z § 9 ust. 1,
- 5) dla części terenu oznaczonego symbolem 3P, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 11 ust. 1 i 5,
- 6) dla części terenów oznaczonych symbolami 1P i 3P, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 11 ust. 2,
- 7) dla terenu oznaczonego symbolem 2P obowiązują ustalenia zgodne z § 11 ust. 3,
- 8) dla części terenu oznaczonego symbolem 3P, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 11 ust. 3.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1P obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 12 i 13,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 2P obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 4, 5, 8 i 9,
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem 3P obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 19,
- 4) obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 1, 15, 16 i 20.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 8,
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1P w odległości:
    - 5.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDL,
    - 5.0 m od terenu wód powierzchniowych oznaczonego symbolem 1WS,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2P w odległości 6.8 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem 3P w odległości:
    - 10.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDZ,
    - 6.0 m od terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolami 14WS i 15WS,
- 3) ustala się:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 70%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.15,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.75,
- 4) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują ustalenia podane w § 12 ust. 1 pkt 1,
- 5) dopuszcza się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 10,
- 2) ustala się:
  - a) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanej działki – 30,0 m,
  - b) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanej działki – 1500.0 m<sup>2</sup>.

**§ 26. 1.** Ustala się „Teren obsługi rolnictwa” oznaczony na rysunku planu symbolem 1RU.

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

- 1) Podstawowe: techniczna obsługa rolnictwa,
- 2) uzupełniające:
  - a) biura i obsługa firmy,
  - b) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,

- c) zieleni towarzysząca i rekreacyjna,
- d) urządzenia infrastruktury technicznej,
- e) obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 4 ust.1, ust. 2 pkt 4 i 5, ust. 3, 4 i 7,
- 2) zezwala się na lokalizację:
  - a) budynków administracyjnych i biurowych,
  - b) budynków związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych,
  - c) budynków gospodarczych,
  - d) składów i magazynów,
  - e) garaży,
- 3) dopuszcza się zlokalizowanie następujących budynków:
  - a) wiat na sprzęt rolniczy,
  - b) obiektów technologicznych, silosów i zbiorników na materiały masowe, pod warunkiem usytuowania na tyłach działki, w miejscach nie ekspozowanych, osłoniętych zabudową,
- 4) garaże można sytuować jako wolno stojące, wbudowane lub jako dobudowane do innych budynków,
- 5) należy wprowadzić zieleni wysoką i niską o funkcji dekoracyjno-izolacyjnej wzdłuż dróg oznaczonych symbolami 1KDZ i 2KDL.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust 1 pkt 2, 3 i 4, ust. 2 pkt 1, ust. 3 pkt 1, pkt 3 lit. c, d, f i g oraz pkt 4,
- 2) obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych – ostateczne rozstrzygnięcie dotyczące możliwości oraz sposobu i terminów realizacji zainwestowania wskazywać będzie procedura w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, przeprowadzona na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) w zakresie formy architektonicznej nowoprojektowanych obiektów budowlanych obowiązują następujące ustalenia:
  - a) dla obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 2 pkt 1 ustala się:
    - maksymalną wysokość dla budynków gospodarczych, magazynowych – 9.0 m,
    - maksymalną wysokość dla obiektów garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej jednak niż 5,5 m,
    - maksymalną wysokość dla obiektów i urządzeń technicznych, takich jak silosy i zbiorniki na materiały masowe – 9.0 m,
    - dla budynków gospodarczych ustala się dachy strome, symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu 35°–45°, kryte dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych dopuszcza się dachy płaskie pod warunkiem, że będą one lokalizowane w głębi działek i osłonięte zabudową krytą dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi oraz zielenią wysoką,
  - b) dla obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit a ustala się:
    - maksymalną wysokość do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie więcej jednak niż 12.0 m,
    - dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 30°–45°, kryte dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym.
- 4) obowiązują ustalenia zgodne z § 9 ust. 1,
- 5) dla części terenu, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 11 ust. 1 i ust. 5,
- 6) dla części terenu, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 11 ust. 2,
- 7) dla części terenu, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 11 ust. 3.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 1, 15, 16, 19 i 20.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 8,

- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
  - a) 10.0 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 1KDZ i 2KDL,
  - b) 6.0 m linii rozgraniczającej terenu wód powierzchniowych oznaczonego symbolem 14WS,
- 3) ustala się:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 60%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.15,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.6,
- 4) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują ustalenia podane w § 12 ust. 1 pkt 1,
- 5) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 10,
- 2) ustala się:
  - a) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanej działki – 10.0 m,
  - b) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanej działki – 100.0 m<sup>2</sup>.

§ 27. 1. Ustala się „Tereny zieleni urządzonej” oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP i 6ZP.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: park,
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty sanitarne,
  - b) obiekty małej architektury,
  - c) ciągi spacerowe, aleje,
  - d) ścieżki rowerowe,
  - e) urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 4 ust. 3 pkt 1, ust. 4, 5 i 7,
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a na terenach oznaczonych symbolami 3ZP i 4ZP,
- 3) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych o funkcjach ozdobnych i rekreacyjnych,
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - a) obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a, b i e na terenach oznaczonych symbolami 3ZP i 4ZP,
  - b) obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. b i e na terenach oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 5ZP i 6ZP,
  - c) obiektów tymczasowych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 1 pkt 1, 2, 3, 4, 5 lit. e, ust. 2, ust. 3 pkt 1 i 4,
- 2) w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a obowiązują następujące ustalenia:
  - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 1 kondygnację nadziemną, nie więcej jednak niż 6.0 m,
  - b) ustala się dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
  - c) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami 5ZP i 6ZP obowiązują ustalenia zgodne z § 9 ust. 1,
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP i 2ZP obowiązują ustalenia zgodne z § 9 ust. 2 i 3,
- 5) dla części terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP i 6ZP, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 11 ust. 2,
- 6) obowiązują ustalenia zgodne z § 11 ust. 4 pkt 2.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 15, 16 i 19,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami 2ZP, 3ZP i 4ZP obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 10 i 11,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami 5ZP i 6ZP obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 19,
- 4) obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 1, 15, 16 i 20.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 3, ust. 2, ust. 3 pkt 2,
- 2) ustala się wprowadzenie zróżnicowanych rodzajów zieleni, w tym gatunków trwale zielonych i wprowadzenia gatunków ozdobnych o zróżnicowanych porach kwitnienia,
- 3) ustala się obowiązek zaprojektowania ciągów spacerowych, alei; ścieżek rowerowych zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 8,
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem 3ZP w odległości:
    - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDL,
    - 5.0 m od terenu wód powierzchniowych oznaczonych symbolami 1WS i 2WS,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 4ZP w odległości:
    - 5.8 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDL,
    - od 5.0 do 9.0 m od terenu wód powierzchniowych oznaczonego symbolem 3WS, jak pokazano na rysunku planu,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami 3ZP i 4ZP ustala się:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0.1%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.01,
- 4) dopuszcza się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 10,
- 2) ustala się:
  - a) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanej działki – 10.0 m,
  - b) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanej działki – 100.0 m<sup>2</sup>.

**§ 28.** 1. Ustala się „Teren cmentarza”, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZC.

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

- 1) podstawowe:
  - a) cmentarz,
  - b) obiekt kultu religijnego,
  - c) obiekt administracji i obsługi gospodarczej cmentarza,
- 2) uzupełniające:
  - a) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
  - b) zieleń towarzysząca,
  - c) obiekty małej architektury,
  - d) obiekty i urządzenia towarzyszące,
  - e) urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 4 ust. 1, ust. 2 pkt 4 i 5, ust. 3, 4, 5 i 7,
- 2) teren należy otoczyć ogrodzeniem nie ażurowym, tak aby zasłaniałoby wgląd od strony zewnętrznej, również dla wytworzenia odpowiedniego nastroju spokoju, powagi i ciszy po stronie wewnętrznej,
- 3) ustala się lokalizację pól grzebalnych wyłącznie w granicach wydzielenia wewnętrznego A, jak pokazano na rysunku planu,

- 4) ustala się wprowadzenie zróżnicowanych rodzajów zieleni, w tym gatunków trwale zielonych i wprowadzenia gatunków ozdobnych o zróżnicowanych porach kwitnienia,
- 5) kompozycje zieleni, ogrodzenia, bramy, kaplice, nagrobki itp. powinny cechować wysokie walory estetyczne.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 1 pkt 1, 2, 3 i 4, ust. 2 pkt 1, pkt 3 lit. a, ust. 3 pkt 1 i 4,
- 2) w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b i c obowiązują następujące ustalenia:
  - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej jednak niż 9.0 m,
  - b) – ustala się dachy strome, symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe, o kącie nachylenia 38°–45°, kryte dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,
  - c) poddasza użytkowe mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub oknami połaciowymi,
  - d) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
  - e) wysokość obiektów związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu, takich jak wieża kaplicy może przekroczyć wysokość określoną w lit. a, nie więcej jednak niż 16.0 m,
- 3) nowo projektowane obiekty budowlane, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. d należy projektować jako wbudowane w obiekt administracji i obsługi gospodarczej cmentarza,
- 4) obowiązują ustalenia zgodne z § 9 ust. 1.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują:

- 1) dla części terenu, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 8, 9, 14 i 16,
- 2) obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 1, 15, 16, 19 i 20.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 4, ust. 2 i 3,
- 2) wzdłuż wschodniej i południowej granicy terenu należy zaprojektować szpaler zieleni wysokiej doprowadzający do bramy cmentarnej,
- 3) ustala się lokalizację strefy wejściowej od strony wschodniej terenu, z placem i bramą wejściową,
- 4) w strefie, o której mowa w pkt 3 dopuszcza się:
  - a) lokalizację parkingu,
  - b) lokalizację obiektów tymczasowych,
- 5) należy zapewnić dojazd do wszystkich budynków i urządzeń towarzyszących zlokalizowanych w obrębie całego terenu.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 8,
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
  - a) 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 9KDD,
  - b) od 13.5 do 15.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDZ, jak pokazano na rysunku planu,
  - c) od 15.5 do 21.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL, jak pokazano na rysunku planu,
- 3) ustala się:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy 5%,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni grzebalnej – 70%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.02,
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.05,
- 4) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują ustalenia podane w § 12 ust. 1 pkt 1,
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne i ciągi piesze, realizowane jako zadania własne inwestora.



8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 10,
- 2) ustala się:
  - a) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanej działki – 10.0 m,
  - b) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanej działki – 100.0 m<sup>2</sup>.

**§ 29.** 1. Ustala się „Teren lasu”, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZL.

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

- 1) podstawowe: las.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych,
- 2) zakazuje się wprowadzania ogrodzeń pełnych,
- 3) obowiązują ustalenia zgodne z § 9 ust. 1.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 1, 15, 16, 19 i 20.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w związku z ustaleniem w ust. 3 pkt 1,

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości z uwagi na przeznaczenie terenu.

**§ 30.** 1. Ustala się „Teren urządzeń energetyki”, oznaczony na rysunku planu symbolem 1E.

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

- 1) podstawowe: sieci, urządzenia i budynki infrastruktury elektroenergetycznej w tym stacje transformatorowe,
- 2) uzupełniające: niska zieleń towarzysząca.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 4 ust. 1, 3 pkt 1 lit. b, ust. 5 i 7,
- 2) zakazuje się lokalizacji innych obiektów niż wymienione w ust. 2 pkt 1,
- 3) zachowuje się istniejącą stację transformatorową,
- 4) ustala się dostęp do drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3, ust. 3 pkt 1 i 4,
- 2) obowiązują ustalenia zgodne z § 9 ust. 1,
- 3) zachowuje się istniejącą wysokość zabudowy.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 1, 15, 16, 19 i 20.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 30%
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.6

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
- 2) ustala się:
  - a) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanej działki – 1.0 m,
  - b) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanej działki – 1.0 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°.

**§ 31.** 1. Ustala się „Tereny rolnicze”, oznaczone na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R i 12R.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) pola uprawne,

- b) łąki,
  - c) pastwiska,
  - d) ogrody i sady.
- 2) uzupełniające:
- a) zabudowa zagrodowa na terenie oznaczonym symbolem 1R,
  - b) wewnętrzne drogi dojazdowe do pól,
  - c) zadrzewienia śródpolne,
  - d) urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 11 ust 4 pkt 1,
  - 2) obowiązują ustalenia zgodne z § 12 ust 2,
  - 3) dopuszcza się budowę stawów hodowlanych, pod warunkiem, że nie będą wpływać negatywnie na wody powierzchniowe i inne akweny,
  - 4) w przypadku, o którym mowa w pkt 3, ustala się obowiązek zachowania minimum 7. 00 metrowej strefy od brzegów zbiornika bez upraw i zagospodarowania jej jako biofiltra w formie pasa zadrzewień i zakrzewień lub co najmniej nie nawożonych łąk,
  - 5) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych,
  - 6) dopuszcza się budowę dróg dojazdowych do pól oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej o szerokości w liniach rozgraniczających co najmniej 4.0 m,
  - 7) dla terenu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a ustala się:
    - a) obowiązują ustalenia zgodne z § 4 ust. 2, 3, 5, 6 i 7,
    - b) na każdej działce zezwala się na lokalizację: jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego, garażu wolno stojącego, wbudowanego lub dobudowanego, budynków gospodarczych i garaży na maszyny rolnicze, budynków i urządzeń służących produkcji rolnej, typu silosy i zbiorniki na materiały sypkie oraz wiaty, które należy jednak lokalizować w głębi działki i osłonić budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi,
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 1 pkt 1, 2, 3 i 4, ust. 2 pkt 1 i 2, ust. 3 pkt 4,
  - 2) dla terenów oznaczonych symbolami 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 10R, 11R i 12R. obowiązują ustalenia zgodne z § 9 ust. 1,
  - 3) dla części terenów oznaczonych symbolami 2R, 4R i 11R, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 11 ust. 1 i 5,
  - 4) dla części terenów oznaczonych symbolami 1R, 3R, 4R, 5R, 7R, 9R, 11R i 12R, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 11 ust. 2,
  - 5) dla terenów oznaczonych symbolami 5R, 6R i 7R obowiązują ustalenia zgodne z § 11 ust. 3,
  - 6) dla terenu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a ustala się:
    - a) w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków mieszkalnych obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 3 pkt 2,
    - b) w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków nie mieszkalnych i gospodarczych obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 3 pkt 3 lit c, d, f i g,
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) dla części terenu oznaczonego symbolem 2R, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 12 i 13,
  - 2) dla terenów oznaczonych symbolami 1R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R i 12R obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 19,
  - 3) dla części terenów oznaczonych symbolami 8R, 9R, 10R i 11R, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 14, 16,
  - 4) dla części terenów oznaczonych symbolami 2R, 8R, 9R, 10R, 11R i 12R, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 19,
  - 5) obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 1, 15, 16 i 20.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R i 12R nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w związku z ustaleniami w §11 ust. 4 pkt 1,
- 2) dla terenu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit a ustala się:
  - a) obowiązują ustalenia zgodne z § 8,
  - b) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
    - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
    - od 6.0 m do 18.0 m od linii rozgraniczającej terenu wód powierzchniowych oznaczonego symbolem 1WS, jak pokazano na rysunku planu,
  - c) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 50%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - e) minimalną intensywność zabudowy – 0.5,
  - f) maksymalną intensywność zabudowy – 0.75,
  - g) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują ustalenia podane w § 12 ust. 1 pkt 1,
  - h) dopuszcza się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów, oznaczonych symbolami 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R i 12R nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości z uwagi na ich przeznaczenie i przepisy szczególne,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 1R ustala się:
  - a) obowiązują ustalenia zgodne z § 10,
  - b) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanej działki – 25.0 m,
  - c) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanej działki – 2000.0 m<sup>2</sup>.

**§ 32.** 1. Ustala się „Tereny wód powierzchniowych śródlądowych”, oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS i 15WS.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: wody powierzchniowe,
- 2) uzupełniające:
  - a) budowle hydrotechniczne,
  - b) zieleń towarzysząca.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem budowli, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 1 pkt 3, ust. 2 pkt 2, ust. 3 pkt 4,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS i 15WS obowiązują ustalenia zgodne z § 9 ust. 1,
- 3) dla części terenów oznaczonych symbolami 5WS i 8WS, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 11 ust. 1 i 5,
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami 10WS i 11WS obowiązują ustalenia zgodne z § 11 ust. 3,
- 5) dla części terenu oznaczonego symbolem 9WS, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 11 ust. 3.

5. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 2WS, 3WS i 4WS obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 10, 11, 17 i 18,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 7WS oraz dla części terenów oznaczonych symbolami 1WS,8WS, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 10 i 11,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami 5WS, 6WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS i 15WS oraz dla części terenów oznaczonych symbolami 1WS,8WS, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 19,
- 4) obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 1, 15, 16 i 20.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu z uwagi na ich przeznaczenie i przepisy szczególne.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości z uwagi na ich przeznaczenie.

**§ 33.** 1. Ustala się „**Tereny dróg i ciągów pieszych**” oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 1KP i 2KP.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ,
- b) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem KDL,
- c) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem KDD,
- d) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KDW,
- e) ciągi pieszce oznaczone na rysunku planu symbolem KP,

2) uzupełniające:

- a) chodniki i ścieżki rowerowe,
- b) miejsca postojowe,
- c) zieleń towarzysząca,
- d) urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu,
- 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg pod warunkiem, że nie zostaną naruszone wymagania określone w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych.
- 3) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych ulic jeżeli są one uzasadnione:
  - a) ukształtowaniem terenu,
  - b) warunkami geologiczno-inżynierskimi,
  - c) aktualnym zagospodarowaniem terenu,
  - d) ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.
- 4) dopuszcza się możliwość pozostawienia w pasie drogowym istniejących budynków i urządzeń nie związanych z drogami i ich obsługą przy zachowaniu poniższych warunków:
  - a) nie powodują zagrożenia oraz utrudnienia w ruchu drogowym,
  - b) nie powodują zakłóceń w wykonywaniu zadań zarządcy drogi,
  - c) dopuszcza się ich rozbudowę, przebudowę lub remont pod warunkiem, że nie zostaną naruszone wymagania określone w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych,

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 1 pkt 3 i 4, ust. 2 pkt 1, ust. 3 pkt 4,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 1KP i 2KP obowiązują ustalenia zgodne z § 9 ust. 1,
- 3) dla części terenu oznaczonego symbolem 1KDL, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 9 ust. 1,

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 3KDD, 4KDD, 5KDD i 2KP oraz dla części terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 9KDD, 5KDW, 1KP, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 12 i 13,
- 2) dla części terenu oznaczonego symbolem 3KDL, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 10, 11, 12 i 13,
- 3) dla części terenów oznaczonych symbolami 6KDD, 7KDD, 12KDD, 3KDW, 4KDW, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 14 i 16,
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 8KDD, 10KDD, 11KDD, 1KDW, 2KDW, 6KDW i 7KDW oraz dla części terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 3KDL, 6KDD,

7KDD, 9KDD, 12KDD, 3KDW, 4KDW, 5KDW i 1KP, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 19,

5) obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 1, 15, 16 i 20.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:

1) obowiązują ustalenia zgodne z §7 ust. 1 pkt 5 i 6 oraz ust. 2 pkt 2 i 3, ust. 3 pkt 2,

2) ustala się minimalną szerokość chodnika na 1,5 m.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki modernizacji i budowy:

- 1) dla drogi klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 20.0 do 37.5 m, jak pokazano na rysunku planu,
  - b) wzdłuż drogi dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej o szerokości minimum 2.0 m,
- 2) dla drogi klasy lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL ustala się
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 9.0 do 25.0 m, jak pokazano na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się lokalizację pasów postojowych wzdłuż drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) wzdłuż drogi dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej o szerokości minimum 2.0 m,
- 3) dla drogi klasy lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL ustala się
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 15.0 do 17.0 m, jak pokazano na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się lokalizację pasów postojowych wzdłuż drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) wzdłuż drogi dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej o szerokości minimum 2.0 m,
- 4) dla drogi klasy lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL ustala się
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 9.5 do 16.0 m, jak pokazano na rysunku planu,
  - b) wzdłuż drogi dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej o szerokości minimum 2.0 m,
- 5) dla drogi klasy lokalnej oznaczonej symbolem 4KDL ustala się
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 11.0 do 16.0 m, jak pokazano na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się lokalizację pasów postojowych wzdłuż drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) dla drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 7.0 m,
  - b) dopuszcza się realizację chodników jednostronnie, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej części jezdni i chodnika,
- 7) dla drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 9.5 do 10.5 m, jak pokazano na rysunku planu,
- 8) dla drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 3KDD ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 4.0 do 9.5 m, jak pokazano na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej części jezdni i chodnika,
- 9) dla drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 4KDD ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 3.0 do 5.0 m, jak pokazano na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej części jezdni i chodnika,
- 10) dla drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 5KDD ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 3.5 do 10.0 m, jak pokazano na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej części jezdni i chodnika,
- 11) dla drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 6KDD ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10.0 m,
  - b) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej części jezdni i chodnika,
- 12) dla drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 7KDD ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12.0 m,
  - b) dopuszcza się budowę miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających drogi,
- 13) dla dróg klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 8KDD i 12KDD ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10.0 m,
- 14) dla drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 9KDD ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 8.0 do 10.0 m, jak pokazano na rysunku planu,
- 15) dla drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 10KDD ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 5.2 m,
  - b) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej części jezdni i chodnika,
- 16) dla drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 11KDD ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 5.5 m,
  - b) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej części jezdni i chodnika,
- 17) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 2.5 do 4.2 m, jak pokazano na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej części jezdni i chodnika,
- 18) dla dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 2KDW, 3KDW, 5KDW i 6KDW ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 10.0 m,
  - b) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej części jezdni i chodnika,
- 19) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KDW ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 6.0 m,
  - b) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej części jezdni i chodnika,
- 20) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 7KDW ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 3.2 do 9.0 m, jak pokazano na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej części jezdni i chodnika,
- 21) dla ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1KP ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 4.5 do 9.0 m, jak pokazano na rysunku planu,
- 22) dla ciągu pieszego oznaczonego symbolem 2KP ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 3.5 do 7.0 m, jak pokazano na rysunku planu,
- 23) obowiązują ustalenia zgodne z § 12 ust. 1 pkt 3, 4 i 5.
8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
  - 2) ustala się:
    - a) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanej działki – 1.0 m,
    - b) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanej działki – 1.0 m<sup>2</sup>,
    - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°.

**§ 34.** Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustala się następujące zasady w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych docelowo z istniejącej i projektowanej komunalnej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują ustalenia zgodne z § 12 ust. 2,
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków:
  - a) ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej lub kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 5 ust. 1 pkt 3 i 4,
  - c) obowiązują ustalenia zgodne z § 12 ust. 2,
  - d) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
  - a) ustala się odprowadzenie wód deszczowych do projektowanej komunalnej kanalizacji deszczowej lub do kanalizacji ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej wody opadowe z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych należy zagospodarować na terenie nieruchomości, a ich nadmiar odprowadzić do istniejących wód powierzchniowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - c) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 5 ust. 1 pkt 3 i 4,

- d) obowiązują ustalenia zgodne z § 12 ust. 2,
  - e) na terenach zabudowy mieszkaniowej należy rozważyć możliwość lokalnego retencjonowania wód opadowych w celu ich wtórnego wykorzystania bądź infiltracji do gruntu na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 5 ust. 3 pkt 4,
  - c) obowiązują ustalenia zgodne z § 12 ust. 2,
  - d) wzdłuż linii elektroenergetycznych SN należy zachować strefy wolne od zabudowy i zadrzewienia zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszcza się przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych na kablowe umieszczone pod powierzchnią ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują ustalenia zgodne z § 12 ust. 2,
  - c) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych na paliwo gazowe lub olejowe, lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) dopuszcza się indywidualny i grupowy system zaopatrzenia w ciepło, pod warunkiem zastosowania urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczenia - zaleca się ogrzewanie na gaz przewodowy, gaz płynny lub olej opałowy,
  - b) obowiązują ustalenia zgodne z § 12 ust. 2,
  - c) należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze nieuciążliwe dla środowiska,
  - d) zbiorniki stacjonarne na paliwo gazowe lub olejowe należy lokalizować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) w zakresie telekomunikacji:
- a) ustala się podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 5 ust. 3 pkt 4,
  - c) obowiązują ustalenia zgodne z § 12 ust. 2,
  - d) linie sieci telekomunikacyjnych należy prowadzić w kanalizacji kablowej,
  - e) wzdłuż istniejących i projektowanych linii telekomunikacyjnych należy utrzymać strefy techniczne o wymiarach i warunkach zagospodarowania zgodnych z wymaganiami przepisów odrębnych,
- 8) w zakresie melioracji wodnych obowiązują ustalenia § 5 ust. 1 pkt 3,
- 9) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
- a) odpady komunalne winny być gromadzone na własnej posesji zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących przepisach odrębnych i systematycznie wywożone przez wyspecjalizowane służby na składowisko odpadów komunalnych,
  - b) należy prowadzić zorganizowaną gospodarkę odpadami, która nie spowoduje zagrożenia dla środowiska naturalnego,
  - c) gospodarkę odpadami zaliczanymi do niebezpiecznych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) system gromadzenia i usuwania odpadów winien gwarantować zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniem.

### Rozdział 3

#### Ustalenia końcowe

**§ 35.** Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, w wysokości:

- 1) 30% – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1, MN2, MN/U, RM, U, RU i P,

- 2) 0.5 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami, R, ZL, ZP, ZC, US, WS; KDZ, KDL, KDD, KDW i KP.

**§ 36.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kondratowice.

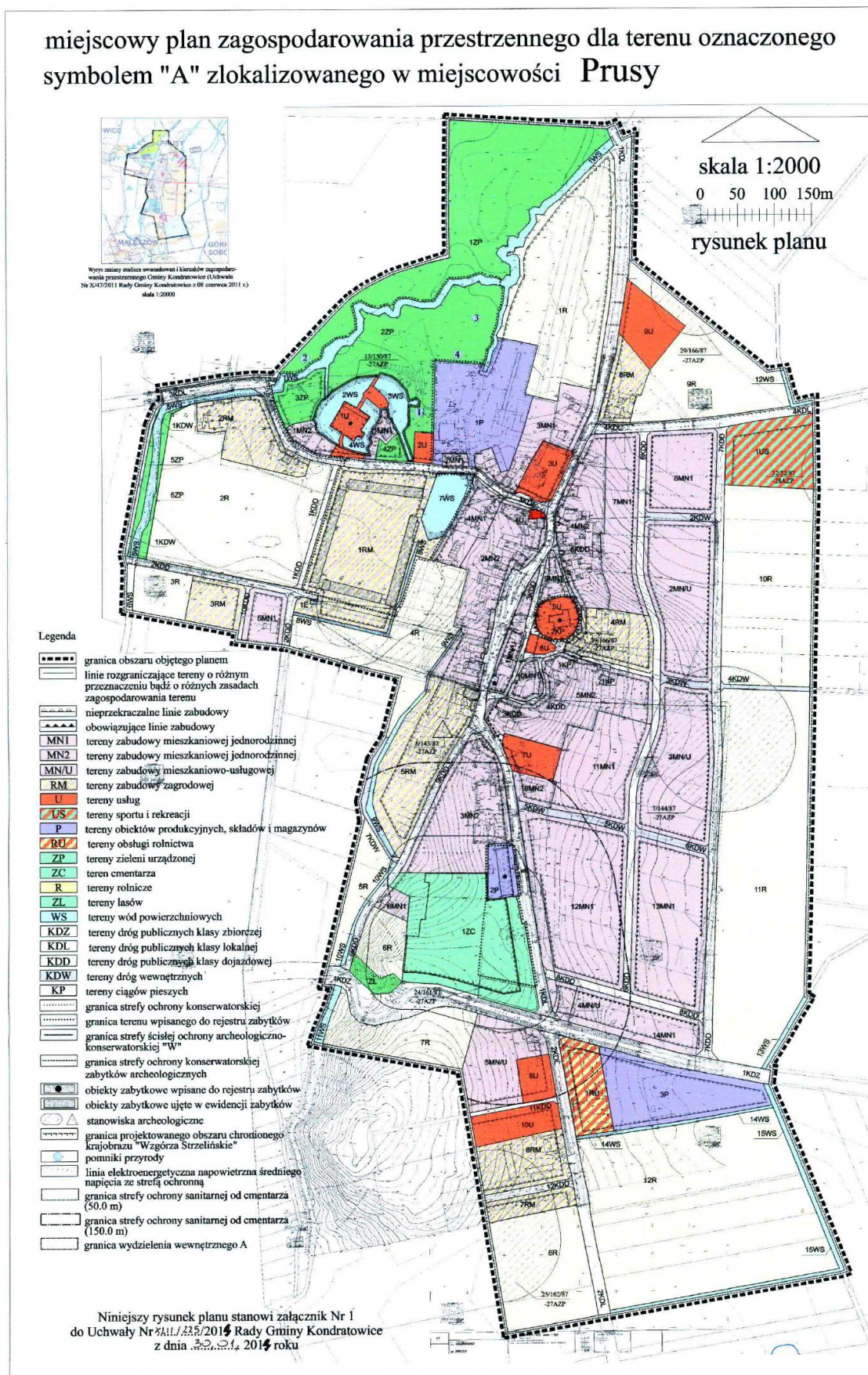
**§ 37.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Kondratowice:  
*A. Skorupski*



Załącznik nr 1 do uchwały nr XLII/225/2014  
Rady Gminy Kondratowice z dnia 30 stycznia  
2014 r.

## miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu oznaczonego symbolem "A" zlokalizowanego w miejscowości Prusy



Załącznik nr 2 do uchwały nr XLII/225/2014  
Rady Gminy Kondratowice z dnia 30 stycznia  
2014 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu**  
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla terenu oznaczonego symbolem „A”**  
**zlokalizowanego w miejscowości Prusy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r, poz. 647 j.t.) Rada Gminy Kondratowice rozstrzyga, co następuje:

§1.

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu oznaczonego symbolem „A” zlokalizowanego w miejscowości Prusy do publicznego wglądu tzn. w okresie od 28 czerwca 2013 r. do 26 lipca 2013 r. oraz w okresie 15 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia (tj. do 19 sierpnia 2013 r.) nie zostały wniesione uwagi.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XLII/225/2014  
Rady Gminy Kondratowice z dnia 30 stycznia  
2014 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w  
miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu oznaczonego symbolem „A” zlokalizowanego w miejscowości Prusy  
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r, poz. 647 j.t.), Rada Gminy Kondratowice rozstrzyga co następuje:

§ 1.

Ustala się następujący sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. W zakresie budowy systemów komunikacyjnych, projekt planu zakłada:
  - 1) budowę dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami:
    - a) KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
    - b) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
    - c) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - 2) budowę ciągów pieszych oznaczonych symbolem KP,wraz z urządzeniami towarzyszącymi, w tym m.in.: chodnikami, ścieżką rowerową, zielenią, oświetleniem, ewentualną sygnalizacją i urządzeniami sterowania ruchem,
2. W zakresie budowy systemów infrastruktury technicznej, projekt planu zakłada:
  - 1) budowę sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
  - 2) budowę sieci wodociągowej,wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z obowiązującym planem gospodarki odpadami dla gminy Kondratowice, regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz przepisami szczególnymi i odrębnymi.
4. Realizację zadań, o których mowa w ust. 1, 2 i 3, prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
5. Inwestycje realizowane będą etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych środków.
6. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji poszczególnych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przez gminę.

§ 2.

Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 1. odbywać się będzie poprzez:

1. wydatki z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,
2. współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m. in.:
  - 1) dotacji unijnych,

- 2) dotacji samorządu województwa,
  - 3) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - 4) kredytów i pożyczek bankowych,
  - 5) z obligacji komunalnych,
  - 6) z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska,
  - 7) z innych środków zewnętrznych.
3. udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego - „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.