

**Uchwała Nr XXIII/154/2020  
Rady Gminy Kondratowice  
z dnia 28 września 2020 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla miejscowości Prusy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Nr XXII/143/2016 Rady Gminy Kondratowice z dnia 7 grudnia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Prusy, oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kondratowice uchwalonego uchwałą Nr XIX/120/2016 Rady Gminy Kondratowice z dnia 20 lipca 2016 r., Rada Gminy Kondratowice uchwała, co następuje:

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Prusy zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

**Rozdział I**

**§ 2.**

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

**§ 3.**

Ustalenia i oznaczenia planu

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
  - 3) obowiązujące linie zabudowy;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
  - 6) granica strefy ochronnej od cmentarza;
  - 7) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
  - 8) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;

- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
- 10) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 11) obiekty i tereny ujęte w ewidencji zabytków.

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

#### § 4.

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

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

## Rozdział II Ustalenia ogólne

### § 5.

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów :

- 1) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolem RM;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej – oznaczone symbolem M;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolem MW;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczone symbolem MN/U;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczone symbolem M/U;
- 7) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem U;
- 8) teren kultu religijnego – oznaczony symbolem UKr;
- 9) tereny usług publicznych – oznaczone symbolem UP;
- 10) teren usług oświaty – oznaczony symbolem UO;
- 11) teren usług ochrony zdrowia – oznaczony symbolem UZ;
- 12) teren usług sportu i rekreacji – oznaczony symbolem US;
- 13) tereny produkcyjno-usługowe – oznaczone symbolem P/U;
- 14) teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym i usług – oznaczone symbolem RU/U;
- 15) tereny elektroenergetyki - oznaczone symbolem E;
- 16) teren kanalizacji - oznaczony symbolem E;
- 17) teren infrastruktury technicznej - oznaczony symbolem TI;
- 18) teren komunikacji kolejowej - oznaczony symbolem KK;
- 19) tereny zieleni urządzonej - oznaczone symbolem ZP;
- 20) teren cmentarza - oznaczony symbolem ZC;
- 21) tereny lasów i zadrzewień – oznaczone symbolem ZL;
- 22) tereny rolne – oznaczone symbolem R;
- 23) tereny wód powierzchniowych – oznaczone symbolem WS;
- 24) droga publiczna klasy zbiorczej – oznaczona symbolem KDZ;
- 25) drogi publiczne klasy lokalnej – oznaczone symbolem KDL;
- 26) drogi publiczne klasy dojazdowej - oznaczone symbolem KDD;
- 27) publiczne ciągi pieszo-jezdne – oznaczone symbolem KDX;
- 28) drogi wewnętrzne - oznaczone symbolem KDW;
- 29) drogi gospodarcze transportu rolnego - oznaczone symbolem KDg.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego dopuszcza się realizację obiektów technicznego wyposażenia, dojazdów i dojść, parkingów i garaży, budynków gospodarczych, wiat i zadaszeń oraz innych urządzeń pełniących służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

### § 6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy; w miejscach gdzie nie wskazano linii zabudowy obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Wśród istniejącej zabudowy dopuszcza się:
  - 1) lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

- 2) adaptację na cele mieszkaniowe lub usługowe budynków gospodarczych pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszego planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi;
3. Dopuszcza się: remonty, przebudowy, nadbudowy i odbudowę istniejącej zabudowy, w tym zabudowy zlokalizowanej na obszarach ograniczeń lokalizacji zabudowy i poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się zakaz stosowania w nowej zabudowie dachów o połaciach mijających się w pionie lub w poziomie na wysokości kalenicy.
5. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i budowli infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi w planie miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.

1. Działalność produkcyjna i usługowa nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji.

2. W granicach terenów M, MN i MW ustala się:

1) zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej;

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

3. Ustala się zakaz lokalizacji hodowli zwierząt o obsadzie większej niż:

- 1) 5 DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych) w granicach terenów zabudowy zagrodowej RM i terenu obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym i usług RU/U;
- 2) 2 DJP (Duże Jednostki Przeliczeniowe) w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej M.

4. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2ZP i 3ZP występują pojedyncze okazy drzew, prawnie uznane 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.

5. Okazy drzew, o których mowa w ust. 4 znajdują się pod prawną ochroną – ustala się obowiązek ich utrzymania we właściwym stanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na terenach RM – jak dla zabudowy zagrodowej;
- 2) na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) na terenach MW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) na terenach M, MN/U, M/U, U i UP – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

- 5) na terenie UO – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem młodzieży;
- 6) na terenie UZ – jak dla terenów szpitali poza miastami;
- 7) na terenach US i ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

## § 8.

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

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

2. Ze względu na brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się zasad kształtowania krajobrazów kulturowych.

3. Ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującą:

1) zespół kościelny w tym kościół parafialny p.w. Św. Wawrzyńca wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 373/503/W z dnia 6.04.1983 r., dla którego obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- a) obowiązują uwarunkowania i nakazy zgodne z wpisem do rejestru zabytków,
- b) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
- c) ustala się wymóg zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, rewaloryzacji i konserwacji budynku kościoła, elementów historycznego układu, ogrodzenia, bram, obiektów sztuki sepulkarnej i zieleni,
- d) wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

2) dwór (obecnie w ruinie) - wpisany do rejestru zabytków decyzją 374/223 z dnia 23 kwietnia 1951 r. oraz park i ogród – 375/717/W z dnia 31 maja 1950 r., dla którego obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- a) obowiązują uwarunkowania i nakazy zgodne z wpisem do rejestru zabytków,
- b) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy, z dopuszczeniem odtworzenia nieistniejących historycznych obiektów, których występowanie w przeszłości potwierdzają badania historyczne, architektoniczne i archeologiczne,
- c) ustala się wymóg rewaloryzacji i konserwacji budynku dworu i zieleni,
- d) wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,

e) na terenie parku i ogrodu należy:

- należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni,
- obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich, w tym działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
- ustala się zakaz wznoszenia nowych budynków, z wyjątkiem odtworzenia nieistniejących historycznych obiektów,
- ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, w tym konstrukcji wieżowych i masztów,
- ustala się zakaz wprowadzania nowych przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół zabudowy.
- linie energetyczne i telekomunikacyjne należy prowadzić jako kablowe podziemne.

4. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, obejmującą: obszar historycznego układu ruralistycznego, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy oraz kompozycję: wnętrz ruralistycznych, zabudowy, zespołów zabudowy i historycznej zieleni;
- 2) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne;
- 3) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 4) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową lub przebudową istniejących obiektów należy nawiązać: gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z częścią istniejącą;
- 5) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej tj. ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości;
- 6) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 7) należy stosować dachy strome, symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe naczółkowe, o kątach nachylenia połąci dachowych w zakresie od 38° do 45°, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 8) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików i lukarn;
- 9) pokrycie dachów dachówką w matowym kolorze ceglastym, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 10) w obiektach historycznych, które posiadały inne niż ceramiczne pokrycie dachu, należy stosować odpowiednie historyczne pokrycie dachu,
- 11) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia oraz rozwiązania kolorystyczne występujące w historycznej zabudowie miejscowości;
- 12) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu architektonicznego, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - ustala się stosowanie elewacji tynkowanych lub ceglanych;
- 13) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu *sidding*);
- 14) ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń z wykonanych z monolitycznych przeseł betonowych oraz blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
- 15) dopuszcza się lokalizację silosów i zbiorników na materiały masowe na zapleczu działek, osłoniętych zabudową, w miejscach nieeksponowanych; wysokość silosów i zbiorników na materiały masowe nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej;
- 16) ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym;
- 17) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych.

5. Ustala się strefę „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, obejmującej obszary powiązane z historycznym założeniem miejscowości i znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie historycznego układu ruralistycznego miejscowości, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie: rozplanowania, skali, formy architektonicznej tj. ukształtowania bryły, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i

współczesnej oraz nawiązywać formami i stosownymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej;

- 2) należy stosować dachy strome, symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, z kalenicą stanowiącą co najmniej 50% długości budynku, o kątach nachylenia połaci dachowych w zakresie od 30° do 45°, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
  - 3) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików i lukarn;
  - 4) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w matowym kolorze ceglastym, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
  - 5) ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym.
6. Obiekty i tereny ujęte w ewidencji zabytków:

1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się tereny i obiekty ujęte w ewidencji zabytków:

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

2) dla terenów i obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:

- a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę budynków; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
- b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją,
- e) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
- f) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu *sidding*);

g) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego;

h) dla terenu zespołu folwarcznego obowiązują ustalenia:

- 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,

- należy zachować i uzupełnić kamienną nawierzchnię podwórza folwarcznego,

- w obrębie podwórza folwarcznego obowiązuje zakaz lokalizacji zbiorników na materiały sypkie typu silosy,

- linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne należy prowadzić jako kablowe,

i) dla terenu cmentarza parafialnego, dawnego cmentarza ewangelickiego, obowiązują ustalenia:

- należy utrzymać istniejący cmentarz wraz z otaczającym go murem ceglany,

- należy zachować i konserwować elementy historycznego układu przestrzennego cmentarza, w tym kaplicę, historyczne nagrobki, obiekty sztuki sepulkarniej i zieleni.

7. Ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie przepisami odrębnymi.

8. Ustala się strefę „W” ścisłej ochrony archeologicznej dla stanowiska nr 13/150/87-27 AZP (wpisanego do rejestru zabytków decyzją Nr 114/ARCH z 21 kwietnia 1965 r.): grodzisko z ruinami dworu z okresu późnego średniowiecza, w granicach określonych na rysunku planu, w której granicach obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obiekt o zachowanej formie krajobrazowej 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.

9. Stanowiska archeologiczne:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące stanowiska archeologiczne:

- a) stanowisko nr 2/20/87-27AZP – osada – wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 639/Arch/1972 z dnia 2.08.1972 r.,

- b) stanowisko nr 1/140/87-27AZP – osada OWR Faza B, osada epoka brązu V, osada neolit – wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 620/Arch/1972 z dnia 6.06.1972 r.

- c) stanowisko nr 3/141/87-27AZP – osada – wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 629/Arch/1972 z dnia 6.06.1972 r.,

- d) stanowisko nr 6/143/87-27 AZP - ślad osadnictwa neolit,

- e) stanowisko nr 7/144/87-27AZP – cmentarzysko kultury łużyckiej epoka brązu, ślad osadnictwa neolit,

- f) stanowisko nr 12/149/87-27AZP – osada kultury łużyckiej epoka brązu IV - halsztat, osada kultury unietyckiej epoka brązu I, ślad osadnictwa KAK neolit schyłkowy,

- g) stanowisko nr 18/155/87-27AZP – ślad osadnictwa wczesne średniowiecze X-XIII w., osada kultury łużyckiej halsztat, osada KPL neolit środkowy, funkcja nieokreślona pradziej, ślad osadnictwa wczesne średniowiecze XIII w.,



- h) stanowisko nr 19/156/87-27AZP – ślad osadnictwa kultury przeworskiej laten późny, ślad osadnictwa kultura łużycka (?) chronologia nieokreślona, ślad osadnictwa neolit schyłkowy (?), osada KPL neolit środkowy,
  - i) stanowisko nr 20/157/87-27AZP – ślad osadnictwa kultury przeworskiej OWR Faza C, ślad osadnictwa neolit schyłkowy,
  - j) stanowisko nr 21/158/87-27AZP – osada pradzieje,
  - k) stanowisko nr 22/159/87-27AZP – osada kultury łużyckiej chronologia nieokreślona, funkcja nieokreślona pradzieje,
  - l) stanowisko nr 24/161/87-27 AZP - osada ludności kultury łużyckiej, ślad osadnictwa X-XIII w.,
  - m) stanowisko nr 25/162/87-27 AZP - ślad osadnictwa neolit, osada kultury łużyckiej, osada średniowieczna, osada pradziejowa – wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 628/Arch/1972 z dnia 6.06.1972 r.,
  - n) stanowisko nr 26/163/87-27AZP – osada XIII w, ślad osadnictwa kultury przeworskiej OWR, osada kultury łużyckiej chronologia nieokreślona, osada neolit, funkcja nieokreślona pradzieje,
  - o) stanowisko nr 27/164/87-27AZP - osada neolit, osada kultury łużyckiej, ślad osadnictwa kultury przeworskiej,
  - p) stanowisko nr 28/165/87-27AZP – ślad osadnictwa kultury przeworskiej OWR faza C, osada XIII w, osada kultury łużyckiej chronologia nieokreślona, osada KPL neolit środkowy, osada KCWR neolit wczesny,
  - q) stanowisko nr 29/166/87-27AZP – funkcja nieokreślona pradzieje, osada kultury łużyckiej chronologia nieokreślona, funkcja nieokreślona pradzieje,
  - r) stanowisko nr 3/141/87-28AZP – funkcja nieokreślona pradzieje, osada kultury łużyckiej chronologia nieokreślona,
  - s) stanowisko nr 4/3/87-28AZP – osada późne średniowiecze, osada kultury łużyckiej chronologia nieokreślona, funkcja nieokreślona pradzieje, osada kultury przeworskiej OWR późny,
  - t) stanowisko nr 24/37/87-28AZP – funkcja nieokreślona – pradzieje, osada kultury przeworskiej OWR-OWL faza C-D, osada kultury łużyckiej chronologia nieokreślona, osada KPL neolit, funkcja nieokreślona – pradzieje, punkt osadniczy późne średniowiecze ON,
  - u) stanowisko nr 31/51/87-28AZP – osada kultury łużyckiej halsztat, osada kultury łużyckiej epoka brązu II – III, osada KPL neolit, funkcja nieokreślona – pradzieje, osada ON XV-XVII w,
  - v) stanowisko nr 32/52/87-28AZP – funkcja nieokreślona – pradzieje, ślad osadnictwa późne średniowiecze, punkt osadniczy wczesne średniowiecze, osada kultury przeworskiej OWL Faza D, punkt osadniczy kultury łużyckiej chronologia nieokreślona, punkt osadniczy neolit, funkcja nieokreślona pradzieje – wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 1157/592/1985 z dnia 27.12.1985 r.,
  - w) stanowisko nr 33/53/87-28AZP – funkcja nieokreślona – pradzieje, ślad osadnictwa – późne średniowiecze – wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 1158/593/1985 z dnia 27.12.1985 r.
- 2) w obrębie ww stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 9.

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

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

### § 10.

- 1) W granicach obszaru objętego planem nie występują:
  - 1) tereny górnicze;
  - 2) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
  - 3) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
- 2) Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10% oznaczonych na rysunku planu obowiązuje warunki lokalizacji nowej zabudowy określone w przepisach odrębnych, w tym zakazy wynikające wprost z ustawy Prawo wodne.

### § 11.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:
  - 1) w granicach terenów M:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej = 800 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej = 1000 m<sup>2</sup>,
    - c) dla zabudowy usługowej = 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) w granicach terenów MN = 800 m<sup>2</sup>,
  - 3) w granicach terenów MW = 1000 m<sup>2</sup>,
  - 4) w granicach terenów MN/U, M/U i UP = 1200 m<sup>2</sup>,
  - 5) w granicach terenów U, UO, UZ i US = 400 m<sup>2</sup>,
  - 6) w granicach terenów P/U = 1500 m<sup>2</sup>,
  - 7) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej i parkingi = 4 m<sup>2</sup>.
2. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów działek:
  - 1) w granicach terenów M:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej = 20 m,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej = 25 m,
    - c) dla zabudowy usługowej = 20 m;
  - 2) w granicach terenów MN = 20 m,
  - 3) w granicach terenów MW = 25 m,
  - 4) w granicach terenów MN/U, M/U i UP = 20 m,
  - 5) w granicach terenów U, UO, UZ i US = 16 m,
  - 6) w granicach terenów P/U = 25 m,
  - 7) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej i parkingi = 2 m.
3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

## § 12.

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

### 1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne:

1) ustala się pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 20 kV o szerokości po 2,5 m od osi linii licząc w każdą stronę,

2) w pasie technologicznym ograniczonego zagospodarowania ustala się:

a) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

b) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m,

c) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

2. W granicach obszaru objętego planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10% oznaczone na rysunku planu.

### 3. Strefa ochronna cmentarza:

1) w oznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej cmentarza, o zasięgu 50 m wokół granicy cmentarza, ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe;

2) w oznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej cmentarza, o zasięgu 150 m wokół granicy cmentarza ustala się zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych.

4. Ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolami od 1R do 24R.

## § 13.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

### 1. Komunikacja:

1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami publicznymi klasy: zbiorczej KDZ, lokalnej KDL i drogami publicznymi klasy dojazdowej KDD;

2) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;

3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:

a) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie w zabudowie: zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,

b) 1,3 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) dodatkowe 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług stanowiących przeznaczenie uzupełniające,

d) 1 miejsce parkingowe na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług na terenach U,

e) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług na terenach UP,

f) 3 miejsca parkingowe na terenie UO,

g) 10 miejsc parkingowych na terenie UZ,

h) 5 miejsc parkingowych na 100 miejsc użytkowników na terenie usług sporu i rekreacji US,

i) 10 miejsc parkingowych na 50 m<sup>2</sup> na terenach produkcyjno-usługowych P/U,

j) 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych na terenach obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym i usług RU/U,

k) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych,

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

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

2. Infrastruktura techniczna:

- 1) ustala się realizację dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1, dopuszcza się prowadzenie podziemnej dystrybucyjnej infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych i wewnętrznych.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
- 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych o mocy większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach inwestorów.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.;
- 2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW;

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

10. Gospodarka odpadami:

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

#### § 14.

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

#### § 15.

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 5 %.

### Rozdział III Ustalenia szczegółowe

#### § 16.

Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1RM do 4RM.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) agroturystyka;
  - 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 3) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 0,35;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 9,5 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży z dachami o spadkach mniejszych niż 30° nie może być większa niż 4,5 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
  - 5) geometria dachów:
    - a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
    - b) budynki gospodarcze i garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;
    - c) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
    - d) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych lub jednospadowych, dla których nie ustala się wymagań w zakresie spadków połaci;
  - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 8 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL,
    - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD,
    - c) 8 m i 10 m od linii rozgraniczających drogi gospodarczej transportu rolnego KDg.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle

lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości;

5. Pokrycie dachów:

1) dachy budynków:

a) w granicach terenu 1RM pokrycie dachówką lub blachą dachówkopodobną w matowym kolorze grafitowym,

b) w granicach terenów 2RM, 3RM i 4RM pokrycie dachówką lub blachą dachówkopodobną w matowym kolorze ceglastym;

2) w wiatach dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachów, z wyłączeniem niemalowanej blachy trapezowej.

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

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

### § 17.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1M do 6M.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

3) zabudowa zagrodowa istniejąca w dniu wejścia planu w życie;

4) usługi nieuciążliwe.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

2) zieleń urządzona;

3) parkingi;

4) infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,01,

b) maksymalny = 0,65;

c) dla garaży i budynków gospodarczych na wydzielonych działkach dopuszcza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy = 1,0;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,30; dopuszcza się

4) dla garaży i budynków gospodarczych na wydzielonych działkach dopuszcza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 1,0;

5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 35 % powierzchni działki budowlanej;

6) dla garaży i budynków gospodarczych na wydzielonych działkach nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;

7) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży z dachami o spadkach mniejszych niż 30° nie może być większa niż 4,5 m,

b) wysokość budowli w nie większa niż 12 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;

8) geometria dachów:

a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: budynki mieszkalne: dachy

- symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°;
- b) poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej: budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
  - c) budynki gospodarcze i garaże: dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 5°;
- 9) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 - 6 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
  - 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 0 - 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
    - b) 0 - 6 m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej KDD;
    - c) 0 - 6 m od linii rozgraniczających publicznych ciągów pieszo-jezdných KDX;
  - 11) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m lub bezpośrednio na granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.
  5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym.
  6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
  7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

### § 18.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 15MN.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) usługi nieuciążliwe, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
  - 2) zieleń urządzone;
  - 3) infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 0,40,
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 0,50,
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolno stojącego nie więcej niż 0,30,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie więcej niż 0,35,
  - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego nie mniej niż 50 %,
    - b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie mniej niż 40 %,
  - 5) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży z dachami o spadkach mniejszych niż 30° nie może być większa niż 4,5 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch,
  - 6) geometria dachów:
    - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
      - budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
      - budynki gospodarcze lub garaże: dachy o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5° do 45°;
    - b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
      - budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°,
      - budynki gospodarcze lub garaże: dachy o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5° do 45°;
  - 7) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°;
  - 8) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2- 6 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
  - 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 1 m i 8 m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
    - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
    - c) 6 m od linii rozgraniczających publicznych ciągów pieszo-jezdných KDX;
    - d) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW;
  - 10) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m lub bezpośrednio na granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości;
5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych:
- 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym,
  - 2) poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej: z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym, grafitowym lub czarnym.
6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

## § 19.

Wyznaczają się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MW do 3MW.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi nieuciążliwe, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
- 2) zieleni urządzonej;
- 3) infrastruktura techniczna.



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

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,01,
  - b) maksymalny = 0,80,
  - c) dla garaży i budynków gospodarczych na wydzielonych działkach dopuszcza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy = 1,0;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,40;
- 3) dla garaży i budynków gospodarczych na wydzielonych działkach dopuszcza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 1,0;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 25 %;
- 5) dla garaży i budynków gospodarczych na wydzielonych działkach nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży z dachami o spadkach mniejszych niż 30° nie może być większa niż 4,5 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
- 7) geometria dachów:
  - a) dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
  - b) budynki gospodarcze lub garaże: dachy o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5° do 45°;
- 8) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 5°;
- 9) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1- 5 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
  - a) 0 - 11 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
  - b) 4 - 9 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego KDX.
- 11) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m lub bezpośrednio na granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym.

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

## § 20.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN/U do 7MN/U.

### 1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
- 3) zabudowa usługowa; z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7.

### 2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) parkingi;
  - 3) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny: 0,60
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,40,
  - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 %,
  - 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży z dachami o spadkach mniejszych niż 30° nie może być większa niż 4,5 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
  - 6) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
  - 7) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 - 6 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
  - 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 1 - 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
    - b) 3 - 10 m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
    - c) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW.
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych:
- 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglonym,
  - 2) poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej: z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglonym, grafitowym lub czarnym.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

## § 21.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1M/U do 5M/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa;
  - 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
  - 3) zabudowa usługowa; z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
  - 4) zabudowa zagrodowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) parkingi;
  - 3) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,01,
- b) maksymalny: 0,80
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,40,
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 %,
- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży z dachami o spadkach mniejszych niż 30° nie może być większa niż 4,5 m,
  - b) wysokość budowli w nie większa niż 10 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
- 6) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
- 7) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 - 6 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
  - a) 0 - 31 m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
  - b) 2 - 3 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
  - c) 0 - 4 m od linii rozgraniczających publicznych ciągów pieszo-jezdnym KDX;
- 9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m lub bezpośrednio na granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych: dachówka lub z materiał imitujący pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym;
- 5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
- 6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

## § 22.

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

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa usługowa;
  - 2) rzemiosło;
  - 3) na terenie 1U dodatkowo obiekty i urządzenia związane ze składowaniem i gospodarczym wykorzystaniem surowców wtórnych.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) stacje paliw;
  - 2) infrastruktura techniczna;
  - 3) parkingi;
  - 4) zieleni urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 0,60;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,40;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20%;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
  - 5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do

45°;

- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
  - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
  - b) 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
  - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi gospodarczej transportu rolnego KDg,
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych: dachówka lub z materiał imitujący pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym;
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

### § 23.

Wyznacza się teren usług kultu religijnego oznaczony na rysunku planu symbolem 1UKr.

1. Przeznaczenie podstawowe: obiekty kultu religijnego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,16,
    - b) maksymalny = 0,25;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu nie więcej niż 0,20;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50 %;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy: ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej wysokości i gabarytów zabudowy;
  - 5) ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej geometrii dachu;
  - 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
3. Ustala się stosowanie pokryć dachowych: ustala się stosowania udokumentowanego historycznie pokrycia dachu.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

### § 24.

Wyznacza się tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami 1UP i 2UP.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne, w tym:
  1. teren 1UP – ochrona przeciwpożarowa;
  2. teren 2UP: usługi oświaty, kultury
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) parkingi;
  - 3) zieleni urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny: 0,01,
    - b) maksymalny:
      - na terenie 1UP = 0,05,
      - na terenie 2UP = 0,85
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - a) na terenie 1UP nie więcej niż 0,50,
    - b) na terenie 2UP nie więcej niż 0,85

- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 %,
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie większa niż 9 m,
  - b) wysokość budowli w nie większa niż:
    - na terenie 1UP: 12 m,
    - na terenie 2UP: 9 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
  - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
  - b) 0 - 10 m od linii rozgraniczających publicznego ciągu pieszo-jezdnego KDX.
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym.
5. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.
6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

## § 25.

Wyznacza się teren usług oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem 1UO.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) parking;
  - 3) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny: 0,01,
    - b) maksymalny: 0,85;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,60,
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 %,
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
  - 5) geometria dachów:
    - a) dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
    - b) dopuszcza się dowolną geometrię dachu hali sportowej;
  - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu): 4 – 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL;
  - 7) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m lub bezpośrednio na granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym.

5. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się dowolny sposób sytuowania zabudowy.
6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

### § 26.

Wyznacza się teren usług ochrony zdrowia oznaczony na rysunku planu symbolem 1UZ.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi ochrony zdrowia;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) lokale mieszkalne;
  - 2) infrastruktura techniczna;
  - 3) parking;
  - 4) zieleni urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny: 0,01,
    - b) maksymalny: 0,70;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,40,
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 %,
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
  - 5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
  - 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu).
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym.
5. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się dowolny sposób sytuowania zabudowy.
6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

### § 27.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa sportu i rekreacji.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) usługi gastronomii;
  - 2) infrastruktura techniczna;
  - 3) zieleni urządzona;
  - 4) parkingi.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 0,40;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,40;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30 %;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
- b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 5) geometria dachów: dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
  - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
  - b) 8 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW.
4. Dopuszcza się dowolny materiał pokrycia dachów z wyłączeniem niemalowanej blachy.
5. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.
6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

### § 28.

Wyznacza się tereny produkcyjno-usługowe oznaczone na rysunku planu symbolami od 1P/U do 3P/U.

#### 1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) produkcja;
- 2) bazy, składy, magazyny;
- 3) usługi;
- 4) rzemiosło.

#### 2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) stacje paliw;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) infrastruktura techniczna;
- 4) parkingi;
- 5) zieleni urządzona.

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

##### 1) wskaźniki intensywności zabudowy:

###### a) minimalny:

- na terenie 1P/U i 3P/U = 0,
- na terenie 2P/U = 2,00,

###### b) maksymalny: 0,60;

##### 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,40;

##### 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniejsza niż: 20 %;

##### 4) gabaryty i wysokość zabudowy:

###### a) wysokość budynków nie większa:

- terenach 1P/U i 3P/U nie większa niż 10 m,
- na terenie 2P/U nie większa niż 14 m,

###### b) wysokość budowli w nie większa niż 12 m,

###### c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać:

- terenach 1P/U i 3P/U - dwóch,
- na terenie 2P/U - pięciu,

###### d) geometria dachów:

- terenie 1P/U: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
- na terenie 2P/U - dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 55°,

- terenie 3P/U: dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii,
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
  - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
  - b) 6 m, 10 m, 36 m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
- 4. Na terenie 1P/U ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglonym.
- 5. Na terenie 2P/U ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki, w matowym kolorze ceglonym.
- 6. Na terenie 3P/U dopuszcza się stosowanie dowolnych pokryć dachowych, z wyłączeniem niemalowanej blachy falistej lub trapezowej.
- 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

### § 29.

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

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) produkcja rolna w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
  - 2) zabudowa zagrodowa;
  - 3) usługi.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa;
  - 2) infrastruktura techniczna;
  - 3) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 0,50;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,20;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 %;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
  - 5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
  - 6) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 6 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
  - 7) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 16 - 22 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL;
    - b) 7 - 13 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej KDD;
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglonym.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.



### § 30.

Wyznacza się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem 1E.

1. Przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 0,20;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,20;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10 %;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
  - 5) geometria dachu: dachy symetryczny, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 50°;
  - 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od linii rozgraniczających terenu.
3. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglстым.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

### § 31.

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

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

### § 32.

Wyznacza się teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1TI.

1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 0,30;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40 %;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 6 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
  - 5) geometria dachu: dachy symetryczny, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
  - 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od linii rozgraniczających

terenu.

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

### § 33.

Wyznacza się teren komunikacji kolejowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KK.

1. Przeznaczenie podstawowe: komunikacja kolejowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 2) ścieżki piesze i rowerowe;
  - 3) infrastruktura techniczna;
  - 4) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 15 m. do 16 m (zgodnie z rysunkiem planu).
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

### § 34.

Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZP do 5ZP.

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zieleń urządzona;
  - 2) plenerowe urządzenia sportu i rekreacji.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

### § 35.

Wyznacza się teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZC.

1. Przeznaczenie podstawowe: cmentarz.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) parkingi;
  - 3) zieleń urządzona.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 0,05;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,05;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20 %;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynku nie większa niż 9 m, z dopuszczeniem dominanty wieży nie wyższej niż 16 m,
- b) wysokość budowli nie większa niż 8 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może przekraczać dwóch;
- 5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki, w matowym kolorze ceglastym.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

### § 36.

Wyznacza się tereny lasów i zadrzewień oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZL do 13ZL.

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy i zadrzewienia.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

### § 37.

Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolami od 1R do 24R.

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

### § 38.

Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami od 1WS do 16WS.

1. Przeznaczenie podstawowe: śródlądowe wody powierzchniowe (cieki, rowy melioracyjne, zbiorniki wodne).
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych;
  - 2) dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych na warunkach określonych przepisach odrębnych.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

### § 39.

Wyznacza się teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) zieleń urządzona.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 20 m. do 28 m (zgodnie z rysunkiem planu).
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

### § 40.

Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDL do 4KDL.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) zieleń urządzona.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 7 m. do 24 m (zgodnie z rysunkiem planu).
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

### § 41.

Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 4KDD.

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

### § 42.

Wyznacza się tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnym oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDX do 3KDX.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających od 4 do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

#### § 43.

Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDW do 9KDW.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

#### § 44.

Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDG do 11KDG.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 4 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

### Rozdział IV Ustalenia końcowe

#### § 45.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kondratowice.

#### § 46.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Kondratowice  
*H. Muszyński*  
Henryk Muszyński

**Załącznik nr 2  
do uchwały nr XXIII/154/2020  
Rady Gminy Kondratowice  
z dnia 28 września 2020 r.**

## **ROZSTRZYGNIECIE**

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

### **§ 1.**

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

### **§ 2.**

1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w § 1 będą:
  - 1) środki własne gminy;
  - 2) środki pozyskane z funduszy zewnętrznych;
  - 3) kredyt bankowy;
  - 4) emisja obligacji komunalnych.
2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

### **§ 3.**

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Kondratowice.

**Załącznik nr 3  
do uchwały nr XXIII/154/2020  
Rady Gminy Kondratowice  
z dnia 28 września 2020 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Prusy  
podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Kondratowice nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zm.).

**Uzasadnienie**  
**do uchwały Nr XXIII/154/2020**  
**Rady Gminy Kondratowice**  
**z dnia 28 września 2020 r.**

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

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Prusy sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXII/143/2016 Rady Gminy Kondratowice z dnia 7 grudnia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Prusy.
2. Plan obejmuje obręb geodezyjny Prusy, o łącznej powierzchni ok. 324 ha.
3. Projekt planu obejmuje obszar wsi Prusy, dla części którego obowiązują obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu oznaczonego symbolem „A” zlokalizowanego w miejscowości Prusy, przyjętego uchwałą Nr XLII/225/2014 Rady Gminy Kondratowice z dnia 30 stycznia 2014 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego z dnia 7 lipca 2014 r. poz. 3053. Obszary poza granicą ww planu miejscowego nie są objęte ustaleniami żadnego planu miejscowego.
4. Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kondratowice uchwalonego uchwałą Nr XIX/120/2016 Rady Gminy Kondratowice z dnia 20 lipca 2016 r. i został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Prusy poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r., poz. 283, z późn. zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Prusy uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, istniejących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220 kV, ani dokonania uzgodnień w zakresie: zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.



7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:  
wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego wprowadzają do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów zapisy porządkujące zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
    - a) w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2ZP i 3ZP występują pojedyncze okazy drzew, prawnie uznane za pomniki przyrody:
      - dąb szypułkowy – numer rejestru 239 (Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody nr 14/80 z dn. 6 października 1980 r.) – oznaczony cyfrą 1,
      - dąb szypułkowy – numer rejestru 242 (Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody nr 18/80 z dn. 6 października 1980 r.) – oznaczony cyfrą 2,
      - buk pospolity – numer rejestru 241 (Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody nr 17/80 z dn. 6 października 1980 r.) – oznaczony cyfrą 3,
      - jesion wyniosły – numer rejestru 240 (Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody nr 15/80 z dn. 6 października 1980 r.) – oznaczony cyfrą 4.
    - b) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,
    - c) ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie uzyskanych dotychczas zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
    - d) do projektu planu miejscowego uzyskano decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.602.202.2019 z dnia 18 lutego 2020 r. w zakresie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla arealu 5,5480 ha. Dla gruntów rolnych położona poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę ustalono zakaz ich zabudowy. Nie było potrzeby wnioskowania o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w ewidencji zabytków, a także ochrony zlokalizowanych stanowisk archeologicznych i potencjalnych zabytków archeologicznych. W celu ochrony ukształtowanego historycznie układu przestrzennego wsi Prusy ustalono strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefę „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego oraz strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego. W celu ochrony zabytków archeologicznych ustalono strefę OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków oraz objęto ochroną konserwatorską udokumentowane stanowiska archeologiczne.
  - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

- a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych chronionych kategorii terenów;
  - b) w planie miejscowym oznaczono granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%, w których obowiązuje warunki lokalizacji nowej zabudowy określone w przepisach odrębnych.
  - c) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze ani obszary osuwania się mas ziemnych,
  - d) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - e) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
  - 7) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
  - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa; w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny i obiekty związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa.
  - 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
  - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
  - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
    - a) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Prusy wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej „Gazeta Słowo Regionu Strzelińskiego” z dn. 23.08.2017 r.
    - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Prusy wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach od 23.08.2017r. do 13.09.2017 r.
    - c) plan miejscowy został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 czerwca do 17 lipca 2020 r. Do dnia 31 lipca 2020 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko; w trakcie wyłożenia, w dniu 8 lipca 2020 r. zorganizowana została dyskusja publiczna.
    - d) we wskazanym terminie, tj. do dnia 31 lipca 2020 r., nie zostały złożone żadne uwagi do projektu planu miejscowego ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu.
  - 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej i przewidują możliwość jej rozbudowy,
  - 13) ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych

(w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanej zmiany planu miejscowego uwzględniono analizy ekonomicznych, środowiskowych i społecznych zawarte z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kondratowice.

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