



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 23 grudnia 2014 r.

Poz. 5444

### UCHWAŁA NR XLVIII.216.2014 RADY GMINY UDANIN

z dnia 25 września 2014 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Ujazd Dolny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) oraz na podstawie uchwały nr LVIII/207/2010 Rady Gminy Udanin z dnia 1 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Ujazd Dolny zmienionej uchwałą Rady Gminy Udanin nr XLI.168.2014 z dnia 29 stycznia 2014 r. zmieniającej uchwałę nr LVIII/207/2010 Rady Gminy Udanin z dnia 1 września 2010 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Ujazd Dolny, obejmującego obszar obrębu Ujazd Dolny w granicach administracyjnych z wyłączeniem działek ewidencyjnych: część (dalej cz.) 338/5, cz. 356/1, cz. 10, cz. 1, 8, cz. 9, 7/2, 6/2, 5/6, 5/4, 4/2, 3/2, cz. 2/5, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Udanin nr LII/163/2010 z dnia 3 marca 2010 r., Rada Gminy uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Ujazd Dolny.

2. Granica obszaru planu określona została na rysunku planu.

3. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu dla obszarów planowanego zainwestowania niekubaturowego oraz terenów otwartych w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rysunek planu dla obszarów zwartej zabudowy wsi w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) granica planu;
- 2) granice terenów zamkniętych;
- 3) granica obszaru opracowanego w skali 1:1000;
- 4) symbole terenu złożone z oznaczenia cyfrowo-literowo-cyfrowego;
- 5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) elementy zagospodarowania przestrzennego – obszar zieleni ruralistycznej;
- 8) obiekty i obszary chronione planem:
  - a) obiekty i obszary wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, w tym obiekty małej architektury,
  - b) stanowiska archeologiczne wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych,

- c) strefy ochrony konserwatorskiej:
  - granice strefy ochrony konserwatorskiej – „B”,
  - granice strefy ochrony krajobrazu kulturowego – „K”,
  - granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – „OW”;
- 9) granice stref ochronnych lub uciążliwości – granica stref ochronnych od sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:

- 1) granica administracyjna obrębu geodezyjnego;
- 2) granica administracyjna gminy;
- 3) proponowane podziały na działki budowlane;
- 4) obszary wyłączone z opracowania;
- 5) obiekty i obszary podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków,
  - b) granica ochrony obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 319;
- 6) infrastruktura techniczna:
  - a) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20 kV,
  - b) projektowane linie sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) oznaczenia graficzne znajdujące się poza granicą planu.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych lub przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowo-cyfrowym, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z niniejszą uchwałą;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
- 4) **przeznaczeniu podstawowemu terenu** – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu określonego symbolem terenu funkcję lub funkcje (w przypadku terenów innych niż jednofunkcyjne), której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi minimum 60% udziału powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej wraz z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną niezbędną do właściwej obsługi zabudowy i zagospodarowania terenu; w przypadku gdy w ustaleniach szczegółowych jako funkcję podstawową wskazuje się więcej niż jedną, na terenie dopuszcza się realizację wszystkich wymienionych funkcji lub jedną z nich;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć:
  - a) wskazaną dla terenu określonego symbolem, funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na tej działce, z zastrzeżeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych realizowanych na terenach zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej (MN), gdzie dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego; w przypadku gdy w ustaleniach szczegółowych jako funkcję uzupełniającą wskazuje się więcej niż jedną, na terenie dopuszcza się realizację wszystkich wymienionych funkcji,
  - b) pozostałe zagospodarowanie terenu niezbędne dla zagospodarowania terenu działki zgodnie z określonym przeznaczeniem, w tym infrastrukturę techniczną, z zastrzeżeniem dopuszczenia szerszego zakresu sieci infrastruktury technicznej niż niezbędna dla zagospodarowania terenu działki;
- 6) **przeznaczeniu tymczasowemu** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowego i uzupełniającego przeznaczenia określonego w planie;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu lub określoną ustaleniem w tekście uchwały, przed którą nie wolno lokalizować nowo realizowanych budynków; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, zadaszeń, schodów, ganków, wykuszy i loggii wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:

- a) w odniesieniu do obiektów budowlanych niebędących budynkami – wysokość liczoną od poziomu urządzonego terenu do najwyższej położonego punktu, krawędzi lub płaszczyzny obiektu budowlanego niebędącego budynkiem,
- b) w odniesieniu do budynków – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 10) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi o charakterze ogólnospołecznym realizujące cele publiczne, w szczególności usługi: oświaty, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku, społeczno-kulturalne, administracji publicznej, siedziby organizacji społeczno-politycznych i religijnych, inne;
- 11) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 12) **towarzyszących budynkach, towarzyszących obiektach** – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garaże oraz inne budynki niezbędne do właściwego funkcjonowania terenu, a także obiekty małej architektury, altany, zadaszania itp.;
- 13) **objektach o wartościach kulturowych lub obiektach historycznych** – należy przez to rozumieć obiekty zabytkowe i tradycyjne wpisane do ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 14) **oryginalnym, pierwotnym lub historycznym [dotyczy elementu lub części obiektu, zespołu lub obszaru zabytkowego lub tradycyjnego]** – należy przez to rozumieć część lub element budynku określony w treści ustaleń, datowany na czas powstania obiektu, z zastrzeżeniem, iż w przypadku przebudowy obiektu lub innych prac zmieniających pierwotny wygląd obiektu, dopuszcza się przyjmowanie za oryginalny również element z okresu przebudowy lub innych prac zmieniających pierwotny wygląd obiektu, jednak tylko w przypadku gdy badania historyczne i architektoniczne wykażą niemożność ustalenia jego pierwotnego wyglądu lub niższy poziom artystyczny w porównaniu z realizacją chronologicznie późniejszą;
- 15) **adaptacji** – należy przez to rozumieć:
- a) [odnośnie budynku] działania dotyczące dostosowania budynku do funkcji terenu, w szczególności przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania budynku, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- b) [w pozostałych przypadkach, tj. odnośnie elementu zagospodarowania przestrzennego innego niż wymieniony w lit. a)] uznanie jego aktualnych parametrów tj. obowiązujących w przepisach odrębnych na dzień ich wykonania;
- 16) **modernizacji [objektu budowlanego]** – należy przez to rozumieć wykonanie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, robót w wyniku których następuje podwyższenie wartości użytkowo-funkcjonalnych, estetycznych, artystycznych lub technicznych obiektu budowlanego, w szczególności budynku, realizowanych w szczególności poprzez:
- a) przebudowę wewnętrznych przegród budynku,
- b) zmianę elewacji przez wykonanie lub wyeksponowanie detalu architektonicznego w szczególności: pilastrów, ryzalitów, sztukaterii zewnętrznej itp. lub przez zmianę proporcji powierzchni muru do otworów z wykluczeniem rozbudowy budynku,
- c) zmianę wyglądu dachu z wykluczeniem zmian jego geometrii;
- 17) **modernizacji [komunikacji i infrastruktury technicznej]** – należy przez to rozumieć wykonanie, robót w wyniku których następuje podwyższenie wartości użytkowo-funkcjonalnych, technicznych lub estetycznych, realizowanych w szczególności poprzez wprowadzanie rozwiązań, urządzeń oraz parametrów i materiałów technicznych odpowiadających najnowszej wiedzy branżowej;
- 18) **nieuciążliwych [usługach i rzemiośle]** – należy przez to rozumieć usługi i/lub rzemiosło inne niż mogące znacząco oddziaływać na środowisko;
- 19) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne i podstawowe usługi dla określonej jednostki przestrzenno-gospodarczej w zakresie energetyki, dostarczania ciepła, wody, usuwania ścieków i odpadów, transportu, teletechniki.
2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. Ustalenia ogólne obowiązują na całym terenie objętym planem w zakresie określonym w ustaleniach niniejszej uchwały lub są przypisane odpowiednim oznaczeniom graficznym na rysunku planu.

2. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla każdego z terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczonych dodatkowo symbolem terenu.

3. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały symbolem terenu cyfrowo – literowo-cyfrowym. Pierwsza cyfra rzymska oznacza lokalizację terenu na załączniku graficznym, odpowied-

nio: I – na załączniku nr 1 opracowanym w skali 1 : 2 000, II – na załączniku nr 2 opracowanym w skali 1:1 000. Następujący po niej symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe terenu, cyfra numer kolejny terenu.

4. W przypadku braku przedmiotu ustaleń nie podaje się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

**§ 5. 1.** Obszar objęty uchwałą nie obejmuje:

- 1) terenów objętych ochroną na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody;
- 2) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) obszarów wymagających przekształceń, w tym rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

2. Na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej oraz obszary przestrzeni publicznych określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określono w ustaleniach szczegółowych planu.

## Rozdział 1

### USTALENIA OGÓLNE

**§ 6. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:** Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów, zgodnie z załącznikiem graficznym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN**,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – oznaczone symbolem **MNU**;
- 2) tereny zabudowy usługowej:
  - a) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem **U**,
  - b) tereny usług publicznych – oznaczone symbolem **UP**;
- 3) tereny zieleni i wód:
  - a) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolem **ZP**,
  - b) tereny lasów – oznaczone symbolem **ZL**,
  - c) tereny dolesień – oznaczone symbolem **ZLn**,
  - d) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone symbolem **WS**;
- 4) tereny użytkowane rolniczo:
  - a) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolem **RM**,
  - b) tereny obsługi rolnictwa – oznaczone symbolem **RU**,
  - c) tereny rolnicze – oznaczone symbolem **R**;
- 5) tereny obiektów produkcyjnych i usług, z dopuszczeniem mogących znacząco oddziaływać na środowisko – oznaczone symbolem **P**;
- 6) tereny infrastruktury technicznej:
  - a) tereny obsługi technicznej w zakresie elektroenergetyki – oznaczone symbolem **E**,
  - b) tereny obsługi technicznej w zakresie wodociągów – oznaczone symbolem **W**,
  - c) tereny obsługi technicznej w zakresie kanalizacji – oznaczone symbolem **K**;
- 7) tereny komunikacji:
  - a) tereny kolei (tereny zamknięte) – oznaczone symbolem **KK**,
  - b) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej – oznaczone symbolem **KDZ**,
  - c) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem **KDD**,
  - d) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem **KDW**,
  - e) tereny ciągów pieszo-jezdnych – oznaczone symbolem **KXJ**,
  - f) tereny ciągów pieszych – oznaczone symbolem **KX**.

**§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1. Ustala się zachowanie i ochronę wskazanych na rysunku planu elementów małej architektury, w szczególności w postaci: krzyży, kapliczek.

2. Zabrania się wznoszenia nowych obiektów budowlanych powyżej 40 m wysokości nad poziomem terenu.

3. Maksymalna wysokość zabudowy podana w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

4. Zabrania się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000 m<sup>2</sup>, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

5. Określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- 1) nowo realizowane budynki oraz budynki przebudowywane należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt 2 i 3, wyznaczonymi na rysunku planu w odległości co najmniej:
  - a) 8 m od linii rozgraniczającej z drogą zbiorczą oznaczonej symbolem przeznaczenia **KDZ** lub położonej poza granicami planu drogi publicznej klasy zbiorczej,
  - b) 5 m od linii rozgraniczającej z drogą dojazdową oznaczonej symbolem przeznaczenia **KDD**,
  - c) 5 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem przeznaczenia **KDW** oraz z ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym symbolem przeznaczenia **KXJ**,
  - d) 10 m od linii rozgraniczającej tereny kolei, oznaczonej symbolem przeznaczenia **KK**,
  - e) 4–30 m (zmienna, zgodnie z rysunkiem planu) od linii rozgraniczającej wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **WS**;
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę lub z dopuszczeniem zabudowy, w miejscach gdzie na rysunku planu nie wskazano nieprzekraczalnych linii zabudowy, nową zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zachowanie, remont oraz nadbudowę istniejącego budynku usytuowanego niezgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, natomiast zakazuje się jego rozbudowy przed wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) w przypadku wydzielenia nowych, nie wyznaczonych na rysunku planu, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnymi i pieszych w obrębie wszystkich terenów budowlanych, nieprzekraczalną linią zabudowy wyznacza się w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczającej wydzielonej drogi lub ciągu;
- 5) nową zabudowę główną należy lokalizować wzdłuż istniejącej linii zabudowy, jeśli stanowi ona uzupełnienie lub kontynuację istniejącej zabudowy szeregowej lub bliźniaczej.

6. Odnośnie istniejącej zabudowy dopuszcza się:

- 1) zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) remonty istniejącej zabudowy;
- 4) prace prowadzące do dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków;
- 5) zmianę konstrukcji dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

7. Zabudowę istniejącą o przeznaczeniu innym niż ustalone przeznaczenie podstawowe i uzupełniające ustala się jako tymczasową; dla zabudowy istniejącej o charakterze tymczasowym dopuszcza się remonty budynków bez możliwości rozbudowy.

8. Dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5 m od granicy z działką budowlaną.

9. Geometria, pokrycie i kolorystyka dachów zabudowy przeznaczenia podstawowego zgodna z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, jak par. 9.

10. Geometrię, pokrycie i kolorystykę dachów zabudowy uzupełniającej i towarzyszącej należy dostosować do geometrii, kolorystyki i pokrycia dachu głównego obiektu zlokalizowanego na tej działce.

11. Jeżeli w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej obowiązuje następująca kolorystyka obiektów:

- 1) dla elewacji obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków zgodna z ustaleniami par. 9;
- 2) dla elewacji pozostałych obiektów nie wymienionych w pkt 1 o niskiej intensywności zabarwienia (tzw. pastelowa) z preferencją dla odcieni ciepłych i dopuszczaniem barwy białej lub kolorystyka wynikająca z użytych naturalnych materiałów elewacyjnych, w szczególności cegły, przy czym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z obiektami w zabudowie bliźniaczej dla zespołu obiektów stanowiących jeden kompleks obowiązuje jednolita kolorystyka.

12. Na elewacjach budynków głównych dopuszcza się stosowanie następujących materiałów o wysokiej intensywności zabarwienia: cegły, naturalnych (ceramicznych) okładzin elewacyjnych oraz kamienia.

13. Dla elewacji budynków towarzyszących obowiązuje stosowanie materiałów o wysokiej intensywności zabarwienia zastosowanych na budynku głównym, zgodnie z ust. 12 z dopuszczeniem złamanej barwy białej lub jaśniejszego odcienia koloru na elewacji obiektu głównego, przy czym dla obiektu budowlanego obejmującego kompleks garaży obowiązuje jednolita kolorystyka.

14. Dla detalu architektonicznego na elewacjach budynków oraz detalu towarzyszącego obowiązuje kolorystyka achromatyczna (neutralna).

15. Zabrania się stosowania blachy trapezowej i falistej jako pokryć dachowych oraz materiałów wykończeniowych typu „siding”.

16. Ogrodzenia terenu zabudowy od strony terenów publicznych objęte jednym przedsięwzięciem inwestycyjnym muszą mieć jednolity wygląd i wysokość.

17. Zabrania się realizacji wolno stojących nośników reklamowych:

- 1) na terenach usług publicznych;
- 2) na terenach zieleni urządzonej.

18. Jeżeli w tekście uchwały nie zaznaczono inaczej, dopuszcza się realizację nośników reklamowych innych niż wolno stojące o łącznej powierzchni, mierzonej po obrysie zewnętrznym, nie większej niż 10 m<sup>2</sup> dla terenu działki budowlanej oraz z dopuszczeniem na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**, **P**, **RU** zwiększenia łącznej powierzchni, mierzonej po obrysie zewnętrznym, do 20 m<sup>2</sup> dla terenu działki, z zastrzeżeniem iż:

- 1) musi ona stanowić w zamyśle architektonicznym wraz z zabudową lub/i (w zależności od funkcji terenu i warunków zabudowy i zagospodarowania terenu podanych w ustaleniach szczegółowych) zagospodarowaniem terenu jednolity harmonijny zespół;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami:
  - a) łączna powierzchnia, mierzona po obrysie zewnętrznym nie może być większa niż 3 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem jak pkt 3 lit. a,
  - b) jest to reklama w formie tablic (szyldów) reklamowych, w tym semaforowych, mocowanych do elewacji obiektów, z zastrzeżeniem jak pkt 3 lit. b,
  - c) dotyczy prowadzonej na terenie działki lub zespołu działek działalności, do których posiada się tytuł prawny;
- 3) na terenach położonych w strefach ochrony konserwatorskiej „**B**” i strefie ochrony krajobrazu kulturowego „**K**”:
  - a) jest to reklama w formie wypukłego literactwa umieszczanego na elewacji zabudowy lub tablic (szyldów) reklamowych, w tym semaforowych, mocowanych do elewacji obiektów o powierzchni, mierzonej po obrysie zewnętrznym, nie większej niż 2 m<sup>2</sup>,
  - b) jest dostosowana formą i stylem do kompozycji i detalu elewacji,
  - c) dotyczy prowadzonej na terenie działki lub zespołu działek działalności, do których posiada się tytuł prawny.

### **§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, w tym form ochrony przyrody podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**

1. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem terenów **P** i **RU**, gdzie obowiązują ustalenia jak w ust. 3.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej oraz na terenach lasów, zieleni urządzonej ustala się zakaz lokalizowania działalności, w której eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

3. Dla terenów nie wymienionych w ust. 2 dopuszcza się lokalizację działalności, w której eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczenia powietrza czy gleby, przy czym przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko winno zamykać się:

- 1) na terenie działki lub zespołu działek do którego prowadzący posiada tytuł prawny;
- 2) w granicach terenów **U**, **P** i **RU**.

4. Obiekty przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu uciążliwości powodujących przekroczenie określonych w przepisach odrębnych dopuszczalnych standardów jakości środowiska przeznaczonego na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

5. Ustala się strefy ochronne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych o minimalnej szerokości liczonej w obie strony w poziomie od skrajnych przewodów linii napowietrznej:

- 1) 3 m – dla linii o napięciu znamionowym nieprzekraczającym 1 kV;
- 2) 10 m – dla linii o napięciu znamionowym powyżej 15 kV, lecz nieprzekraczającym 30 kV, z dopuszczeniem:
  - a) zmiany położenia tej strefy w przypadku zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej,
  - b) likwidacji strefy w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej.

6. W granicach strefy ochronnej, której mowa w ust. 5 zakazuje się:

- 1) lokalizowania obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi;
- 2) wprowadzania zadrzewień, w tym dolesień i nasadzeń zieleni wysokiej.

7. Dla terenów zmeliorowanych ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci melioracyjnej;
- 2) wzdłuż rowów melioracyjnych należy zachować nieogrodzony pas ochronny wolny od zainwestowania i zieleni wysokiej o minimalnej szerokości 1,5 m od zewnętrznej krawędzi rowu umożliwiający jego konserwację;
- 3) w przypadku kolizji z projektowanymi zagospodarowaniem dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci melioracyjnej w sposób zapewniający jej prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się zmianę przebiegu odcinków rowów, a także ich przykrycie lub zarurowanie, pod warunkiem, że nie pogorszy to stosunków gruntowo-wodnych; w przypadku zniszczenia urządzeń melioracyjnych należy je odtworzyć.

8. Dopuszcza się prowadzenie prac związanych z regulacją wód (odbudowa, modernizacja) i utrzymaniem (eksploatacja, konserwacja, remont) cieków oraz obiektów i urządzeń wodnych, z zachowaniem warunków określonych w przepisach szczególnych.

9. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni urządzonej:

- 1) zakaz niszczenia cennych gatunków i zbiorowisk roślinnych;
- 2) zakaz likwidowania zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych;
- 3) zakaz wprowadzenia inwestycji, które mogą spowodować naruszenie walorów krajobrazowych;
- 4) wzdłuż cieków wodnych zabrania się grodzenia terenu oraz wprowadzania wszelkiego zagospodarowania, które uniemożliwi dostęp do wód dziko żyjącym zwierzętom.

10. Obowiązuje całkowity zakaz uszczuplania terenów użytkowanych jako las oraz płatów terenu ze starodrzewem, ich niszczenia i działań osłabiających ich odporność gatunkową i siedliskową.

11. Dla strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody „Ujazd Górny”, zlokalizowanej w granicach terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **W**, obowiązują przepisy odrębne.

12. Ustala się przyporządkowanie terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN** jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **MNU** jako terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **RM** jako terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **UP** jako terenów przeznaczonych do lokalizowania usług z zakresu oświaty, kultury, zdrowia, sportu (tereny związane ze stałym lub czasowym przebywaniem dzieci lub młodzieży) z dopuszczeniem użytkowania obiektu w porze nocnej.

**§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują poniższe ustalenia:

- 1) plan wskazuje obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty i obszary wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków:

Lp.	Obiekt	Adres	Wpis do rejestru zabytków
1.	Historyczny układ ruralistyczny wsi		
2.	Zespół sołectwa nr 36 i 37		
a.	Siedziba sołectwa	Nr 37	A/2718/742/L z dn. 30.07.86
b.	Oficyna mieszkalno-gospodarcza	Nr 36	
c.	Budynek inwentarski		

d.	Budynek gospodarczy		
3.	Dom mieszkalny	Nr 3	
4.	Dom mieszkalny	Nr 4	
a.	Budynek gospodarczy	przy Nr 4	
5.	Dom mieszkalny	Nr 8	
6.	Dom mieszkalno-gospodarczy	Nr 9	
7.	Sklep i piekarnia Schielchera – ob. dom mieszkalno-gospodarczy	Nr 10	
8.	Dom mieszkalny	Nr 11	
9.	Dom mieszkalny	Nr 13	
10.	Dom mieszkalno-gospodarczy	Nr 18	
11.	Dom mieszkalno-gospodarczy	Nr 19	
12.	Dom mieszkalno-gospodarczy	Nr 23	
13.	Zagroda nr 28	Nr 28	
a.	Dom mieszkalny	Nr 28	
b.	Budynek inwentarski	Nr 28	
c.	Stodoła	Nr 28	
14.	Dom mieszkalno-gospodarczy	Nr 30	
a.	Budynek gospodarczy	przy Nr 30	
15.	Budynek gospodarczy	Przy Nr 31	
16.	Zagroda nr 33	Nr 33	
a.	Dom mieszkalny	Nr 33	
b.	Stodoła	Nr 33	
c.	Krzyż przydrożny, obok nr 33		
17.	Dom mieszkalny	Nr 35	
a.	Budynek gospodarczy	przy Nr 35	
18.	Dom mieszkalny	Nr 41	
19.	Kapliczka		

2) ustalenia dla **obiektów wpisanych do rejestru zabytków**, wymienionych w pkt 1:

- a) restauracja i modernizacja techniczna z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do kulturowych wartości obiektu,
- b) zachowanie bryły i gabarytu – zakaz nadbudowy i rozbudowy obiektu, za wyjątkiem odtwarzania jego nieistniejących części, których występowanie potwierdzą badania historyczne i/lub architektoniczne oraz w miarę potrzeby archeologiczne,
- c) zachowanie geometrii dachu, w tym układu kalenic i nachylenia połaci dachowych,
- d) **zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia** otworów zgodne z historycznym wyglądem obiektu, z dopuszczeniem jak lit. e,
- e) w przypadku przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- f) zachowanie a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,
- g) dostosowanie projektowanych elementów innych niż oryginalne (w tym instalacji technicznych) koniecznych do wprowadzenia w związku z nadanym w ustaleniach szczegółowych przeznaczeniem terenu, do kompozycji i detalu elewacji,
- h) zachowanie a w przypadku zniszczenia odtworzenie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, z obowiązkiem zharmonizowania otworów dopuszczonych w lit. e z otworami oryginalnymi lub odtwarzanymi,
- i) zastosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w szczególności ceramicznych lub tynkowych pokryć ścian zewnętrznych oraz ceramicznych pokryć dachowych w kolorze ceglącym; w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne, stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;

3) ustalenia dla **obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków**, wymienionych w pkt 1:



- a) restauracja i modernizacja techniczna z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do kulturowych wartości obiektu,
  - b) zachowanie bryły i gabarytu obiektu,
  - c) zachowanie geometrii dachu, w tym układu kalenic i nachylenia połaci dachowych,
  - d) **zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia** otworów zgodne z historycznym wyglądem obiektu, z dopuszczeniem jak lit. e,
  - e) w przypadku przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
  - f) zachowanie a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,
  - g) dostosowanie projektowanych elementów innych niż oryginalne (w tym instalacji technicznych) koniecznych do wprowadzenia w związku z nadanym w ustaleniach szczegółowych przeznaczeniem terenu, do kompozycji i detalu elewacji,
  - h) zachowanie a w przypadku zniszczenia odtworzenie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, z dopuszczeniem jak lit. e,
  - i) zastosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w szczególności ceramicznych lub tynkowych pokryć ścian zewnętrznych oraz ceramicznych pokryć dachowych w kolorze ceglastym; w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne, stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 4) ustalenia dla **obszarów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków**, wymienionych w pkt 1 – dla układu ruralistycznego wsi Ujazd Dolny jak dla strefy „B”;
- 5) wskazuje się **stanowiska archeologiczne wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych**:

Numer stanowiska	Numer obszaru AZP	Funkcja	Chronologia, kultura
1/18	80-23	Cmentarzysko	Epoka brązu-okres halsztacki, kultura łużycka
2/19	80-23	Ślad osadnictwa Osada?	Średniowiecze Okres nowożytny
3/20	80-23	Ślad osadnictwa Osada?	Późne średniowiecze Okres nowożytny
4/21	80-23	Ślad osadnictwa	Pradzieje
5/22	80-23	Ślad osadnictwa	Pradzieje
6/23	80-23	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	Średniowiecze Okres nowożytny

- 6) ustalenia dla stanowisk archeologicznych wymienionych w pkt 6:
- a) zakaz zalesień,
  - b) dla stanowisk archeologicznych znajdujących się w ewidencji zabytków AZP – obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) wykazy zawierające obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz ewidencji i rejestru stanowisk archeologicznych podlegają sukcesywnym uzupełnieniom i weryfikacji a ich aktualizacja nie powoduje konieczności zmian ustaleń planu;
- 8) wyznacza się **strefy ochrony konserwatorskiej**:
- a) ochrony konserwatorskiej „B” dla układu ruralistycznego wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków (granica strefy jest tożsama z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków),
  - b) ochrony krajobrazu kulturowego „K”,
  - c) ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW” (granica strefy jest tożsama z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych);
- 9) ustalenia dla **układu ruralistycznego wsi Ujazd Dolny** objętego **strefą ochrony konserwatorskiej „B”** (granica strefy jest tożsama z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków):
- a) zachowanie i ekspozycja historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowania dróg, ulic, miedzochów i placów, linii zabudowy, kompozycji: wewnątrz ruralistycznych, zabudowy, zieleni, zespołów zabudowy oraz poszczególnych elementów tego układu, wraz z ich niezbędną konserwacją,
  - b) dostosowanie i harmonizacja nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej w zakresie: lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły (w tym: wysokości, kształtu i nachylenia głównych połaci dachowych, poziomu posadowienia parteru), formy architektonicznej,

- formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, przy zachowaniu dominacji zabudowy historycznej nad nowo projektowaną,
- c) obiekty zmodernizowane, rozbudowane lub przebudowane winny tworzyć spójną kompozycję z istniejącą, pierwotną częścią,
  - d) zastosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w szczególności ceramicznych lub tynkowych pokryć ścian zewnętrznych oraz na dachach dachówki (ceramicznej lub betonowej) w kolorze ceglasmym; w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne, stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu; na dachach obiektów towarzyszących innym niż wpisane do rejestru zabytków i/lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków dopuszcza się stosowanie pokrycia imitującego dachówkę w kolorze ceglasmym,
  - e) usunięcie obiektów dysharmonizujących, nie spełniających warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiających ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych lub w uzasadnionych przypadkach poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne,
  - f) zachowanie historycznych nawierzchni kamiennych,
  - g) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,
  - h) zakaz lokalizacji nowych dominant architektonicznych, w tym urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym, masztów związanych np. z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
  - i) dopuszcza się lokalizację silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową w miejscach nie eksponowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości historycznych obiektów,
  - j) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować podziemnymi;
- 10) ustalenia dla strefy **ochrony krajobrazu kulturowego „K”**:
- a) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązanie formami i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
  - b) dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglasmym,
  - c) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
  - d) zakaz lokalizacji nowych dominant architektonicznych, w tym urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym;
- 11) ustalenia dla strefy **ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW”** (granica strefy jest tożsama z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych) – wymagane przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 10. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1. Plan wyznacza następujące tereny przeznaczone na cele publiczne:

- 1) tereny dróg publicznych;
- 2) ciągi piesze;
- 3) tereny usług publicznych;
- 4) tereny zieleni urządzonej;
- 5) tereny obsługi technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb ludności.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 określa się:

- 1) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury – zgodnie z r ustaleniami szczegółowymi oraz dopuszczeniem ich lokalizacji na terenach usług publicznych, zieleni urządzonej, dróg publicznych i ciągów pieszych;
- 2) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych – zgodnie z § 7 ust. 17 i 18;
- 3) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowo-handlowych – gabaryty pojedynczego obiektu nie mogą przekraczać 80 m<sup>3</sup>, przy czym powierzchnia całkowita obiektu nie może być większa niż 20 m<sup>2</sup>, a wysokość nie może przekraczać 4 m;
- 4) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń technicznych i zieleni – zgodnie z § 10 ust. 3.

3. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi wewnętrzne, zieleń wiejską, ciągi pieszojezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

### **§ 11. Ustalenia dotyczące ogólnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1. Ustala się następujące ogólne zasady i warunki scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki dla poszczególnych terenów:
  - a) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia MN:

– wolno stojącej	= 800 m <sup>2</sup> ,
– bliźniaczej	= 500 m <sup>2</sup> ,
– szeregowej	= 350 m <sup>2</sup> ,
– grupowej	= 3000 m <sup>2</sup> ,
  - b) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia MNU
  - c) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia U
  - d) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia RM
  - e) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia P
  - f) oznaczonych symbolem przeznaczenia RU
  - g) oznaczonych innymi symbolami niż wymieniono w lit. a–f
- 2) ustala się następujące minimalne szerokości frontu działki:
  - a) dla zabudowy zagrodowej: 24 m,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz zabudowy usługowej: 20 m – dla zabudowy wolno stojącej i grupowej, 11 m – dla zabudowy bliźniaczej, 9 m – dla zabudowy szeregowej;
- 3) na terenach przeznaczonych na inne cele, nie wymienione w pkt 2 lit. a i b minimalna szerokości frontu działek wynosi 1m;
- 4) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego musi mieścić się w przedziale od 70<sup>0</sup> do 90<sup>0</sup>.

2. Ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni działki oraz minimalnej szerokości frontu działki nie dotyczą wydzieleń w celach określonych przepisami odrębnymi.

3. Na terenie opracowania planu nie przewiduje się przeprowadzenia postępowań scalania i podziału nieruchomości – plan nie wskazuje obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Dopuszcza się scalanie i podział z warunkami jak w § 11 ust. 1 i 2.

### **§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej:**

1. Podstawowy układ drogowy obszaru, objętego ustaleniami planu, służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym obszarowi tworzą następujące drogi publiczne:

- 1) droga publiczna krajowa klasy A- autostrada nr 4 – poprzez węzeł drogowy:
  - a) Budziszów, położony poza granicami gminy Udanin (w gminie Wądroże Wielkie) na drodze wojewódzkiej 345,
  - b) Kostomłoty, położony poza granicami gminy Udanin (w gminie Kostomłoty) na drodze krajowej nr 5;
- 1) drogi publiczne wojewódzkie klasy drogi głównej KDG:
  - a) nr 345 – (Malczyce) – Wilczków – Strzegom, obsługująca południowo-wschodnią część gminy; łączy w Wilczkowie (gmina Malczyce) drogę krajową nr 94 poprzez autostradę A-4 z drogą krajową nr 5 w Strzegomiu,
  - b) nr 363 – Bolesławiec – Złotoryja – Jawor – Jenków, przebiegająca w północno-zachodniej części gminy; łączy m.in. drogę krajową nr 3 w Jaworze z autostradą A-4 i drogą wojewódzką nr 345;
- 2) drogi publiczne powiatowe o parametrach dróg zbiorczych KDZ ewentualnie dróg lokalnych KDL;
- 3) drogi publiczne gminne o parametrach dróg dojazdowych KDD ewentualnie dróg lokalnych KDL.

2. Drogi wymienione w ust. 1 pkt 3–4 służą również obsłudze obszaru, w tym terenów przyległych do nich, na warunkach określonych w ustaleniach dla terenów oraz w przepisach odrębnych dla dróg tych klas w zakresie stosowania zjazdów.

3. Układ obsługujący tworzą drogi publiczne klasy dróg dojazdowych oznaczonych symbolem przeznaczenia KDD, wyprowadzające ruch na ulice wymienione w ust. 1 oraz służące bezpośredniej obsłudze zago-

spodarowania terenów przyległych do nich, poprzez stosowanie zjazdów bez ograniczeń, z uwzględnieniem wymagań bezpieczeństwa użytkowania dróg publicznych, określonych w przepisach odrębnych.

4. Uzupełniającą sieć dostępu komunikacyjnego do poszczególnych działek stanowią drogi wewnętrzne. oznaczone na rysunku planu symbolem KDW oraz ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem KXJ i ciągi piesze oznaczone na rysunku planu symbolem KX.

5. Dopuszcza się przebudowę wszystkich istniejących dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych w istniejących liniach rozgraniczających.

6. Stanowiska postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo należy realizować, wraz z budową, przebudową, rozbudową lub nadbudową albo zmianą funkcji obiektów budowlanych, na terenie działki własnej lub zespołu działek do których posiada się tytuł prawny, w liczbie wynikającej z następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej minimum 1,5 miejsca/1 mieszkanie lub dom;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej minimum 2 miejsca/1 mieszkanie, dom lub segment;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej w zabudowie wielorodzinnej minimum 1,5 miejsca postojowego/1 mieszkanie;
- 4) dla obiektów biur i administracji minimum 2,5 miejsc postojowych/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) dla banków minimum 4 miejsc postojowych/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 6) dla handlu i usług minimum 3 miejsc postojowych/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca/1 obiekt;
- 7) dla hurtowni minimum 1 miejsce postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 8) dla targowisk minimum 3 miejsc postojowych/100 m<sup>2</sup> powierzchni targowej lub 1,5 miejsca/stoisko;
- 9) dla funkcji produkcyjnych, magazynowych, składowych i innych zakładów pracy minimum 3 miejsc postojowych/10 zatrudnionych;
- 10) dla stacji obsługi pojazdów minimum 4 miejsca postojowe/stanowisko naprawy (obsługi);
- 11) dla obiektów oświaty minimum 2,5 miejsc postojowych/10 zatrudnionych;
- 12) dla obiektów sportu i rekreacji minimum 1 miejsce na 10 użytkowników;
- 13) dla kościołów minimum 1 miejsce na 10 użytkowników;
- 14) dla domów kultury i gastronomii itp. minimum 3,5 miejsc/10 użytkowników lub miejsc siedzących, albo konsumpcyjnych;
- 15) dla rejonowych przychodni zdrowia minimum 1 miejsce postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 16) dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich minimum 2 miejsca postojowe/1 gabinet;
- 17) dla hoteli, pensjonatów i agroturystyki 3-5 miejsc na 10 miejsc noclegowych;
- 18) dla pól namiotowych i campingów minimum 1 miejsce na 4-6 użytkowników lub 1 stanowisko do ustawienia namiotu, albo 1 domek campingowy.

7. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych poprawiających bilans parkingowy na terenach istniejącego zagospodarowania na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

8. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach dróg publicznych w formie wydzielonych placów postojowych, pasów i zatok postojowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

9. Na drogach klasy dojazdowej, dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego na jezdni wspólnie z ruchem pozostałych pojazdów bez wyodrębniania lub budowy osobnej ścieżki rowerowej, oddzielonej od jezdni.

10. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych jednokierunkowych lub dwukierunkowych oraz ścieżek, z których korzystać mogą również piesi, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

11. Ustala się zachowanie istniejącej infrastruktury linii kolejowej nr 302 relacji Malczyce-Strzegom z dopuszczeniem jej modernizacji, przebudowy lub rozbudowy celem wznowienia przewozów.

### **§ 13. Ustalenia dotyczą ce zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

1. Ustalenia planu nie ograniczają możliwości likwidacji, modernizacji lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej i nie ograniczają rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu; w szczególności właściwej przeznaczeniu i zasadom zagospodarowania terenów.

2. Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

3. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych lub inne tereny publiczne dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz wewnętrznych, stanowiących dostęp do działek budowlanych, należy rezerwować pasy terenu dla urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Ustala się zasady odprowadzania ścieków i wód opadowych:

- 1) budowa oczyszczalni ścieków w Ujeździe Dolnym;
- 2) rozdzielczy system odprowadzania ścieków, w oparciu o istniejące, modernizowane i rozbudowywane oraz nowobudowane przewody zbiorcze:
  - a) kanalizacji sanitarnej systemem grawitacyjno-tłocznym odprowadzającej ścieki sanitarne (bytowe, komunalne i/lub przemysłowe) do oczyszczalni ścieków w Ujeździe Dolnym, z dopuszczeniem jak w pkt 5,
  - b) kanalizacji deszczowej – odprowadzającą wody do cieków wodnych położonych na obszarze gminy Udanin;
- 3) realizację przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ich informacyjnym przebiegiem wskazanym na załącznikach graficznych nr 1 i nr 2 i zastrzeżeniem jak w ust. 1;
- 4) przyłączenie do istniejącej lub projektowanej gminnej sieci infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzania:
  - a) ścieków sanitarnych,
  - b) wód opadowych;
- 5) dopuszcza się wykorzystanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości oraz przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu budowy sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej;
- 6) wody opadowe i roztopowe z terenów dróg publicznych, miejsc postojowych dla samochodów, terenów usług, terenów usług i produkcji oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej muszą być odprowadzane siecią kanalizacji deszczowej do odbiorników naturalnych, z zastrzeżeniem jak w pkt 10 i dopuszczeniem odwodnienia powierzchniowego dróg;
- 7) wody opadowe i roztopowe z pozostałych terenów, nie wymienionych w pkt 6, mogą być odprowadzane do gruntu w granicach własnej działki budowlanej z zastrzeżeniem jak w pkt 9 i 10;
- 8) ilość wód opadowych i roztopowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności;
- 9) nadmiar wód opadowych i roztopowych musi być odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej lub zbiorników retencyjnych;
- 10) zrzuty wód opadowych i roztopowych muszą być podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych.

6. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) adaptację oraz w miarę potrzeby modernizację i/lub rozbudowę ujęć wody i stacji uzdatniania wody w Ujeździe Dolnym;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych oraz nowobudowanych przewodów rozdzielczych, zasilanych z istniejącej sieci magistralnej, która zasilana jest z ujęć wód podziemnych położonych na obszarze objętym niniejszą uchwałą, oznaczonych symbolem przeznaczenia **W**;
- 3) przyłączenie do istniejącej lub projektowanej gminnej sieci wodociągowej położonej na danym terenie lub na terenach przyległych, w szczególności terenach dróg publicznych z dopuszczeniem jak pkt. 5;
- 4) dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej pobór wody z istniejących studni w granicach działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem jak pkt. 5;
- 5) w przypadkach specjalnych, tj. awarii sieci wodociągowej pobór wody winien odbywać się z istniejących studni publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych oraz nowobudowanych linii:
  - a) średniego napięcia, w tym 20 kV zasilanych z: GPZ 110/20 kV położonych poza obszarem gminy oraz projektowanych GPZ Piekary i Lusina,
  - b) niskiego napięcia, w tym 0,4 kV zasilanych ze stacji transformatorowych sN/nN (min. 20/0,4 kV), w tym ze stacji transformatorowych położonych na obszarze objętym planem;
- 2) przyłączenie do istniejącej lub projektowanej sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, położonej na danym terenie lub na terenach przyległych, w szczególności terenach dróg publicznych;

- 3) nowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia, w tym 20 kV i niskiego napięcia, w tym 0,4 kV należy prowadzić jako napowietrzne lub kablowe, zachowując charakter istniejącej sieci;
- 4) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowych sN/nN wraz z dowiązaniem średniego i niskiego napięcia, obowiązuje stosowanie stacji słupowych lub prefabrykowanych kontenerowych, w zależności od charakteru sieci i przewidywanego obciążenia;
- 5) w przypadku konieczności budowy prefabrykowanej kontenerowej stacji transformatorowej sN/nN należy przewidzieć wydzieloną działkę umożliwiającą zabudowę stacji w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi; dopuszcza się budowę stacji sN/nN w granicy wydzielonej działki.

8. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:

- 1) ucieplenie obszaru w oparciu o indywidualne, grupowe i lokalne systemy wykorzystujące: energię elektryczną, olej niskosiarkowy, gaz bezprzewodowy lub odnawialne źródła energii oraz dopuszczenie wysokoenergetycznych paliw stałych (drewno, węgiel itp.);
- 2) sukcesywne zastępowanie paliw stałych w kotłowniach i paleniskach indywidualnych proekologicznymi systemami ogrzewania, w tym niekonwencjonalnymi i opartymi na odnawialnych surowcach energetycznych; zaleca się wykorzystanie do celów grzewczych: gazu, oleju opałowego oraz ogrzewania elektrycznego;
- 3) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń przesyłu i/lub zaopatrzenia w gaz ziemny oraz przyłączenie terenów do projektowanej sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w gaz.

9. Ustala się zasady zaopatrzenia w infrastrukturę telekomunikacyjną i inną niskoprądową:

- 1) utrzymanie istniejącego systemu łączności przewodowej oraz dopuszczenie jego modernizacji i rozbudowy oraz budowy nowych elementów sieci i urządzeń, w tym kontynuację budowy sieci magistralnych abonentów;
- 2) przyłączenie do istniejącej lub projektowanej sieci infrastruktury technicznej w zakresie łączności telekomunikacyjnej i innej niskoprądowej, położonej na danym terenie lub na terenach przyległych, w szczególności terenach dróg publicznych;
- 3) wskazuje się docelową likwidację linii napowietrznych;
- 4) dopuszcza się lokalizację wieżowych urządzeń przekaźnikowych, przy spełnieniu przepisów odrębnych.

10. Ustala się zasady gospodarki odpadami:

- 1) wymóg składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, na składowisku odpadów poza granicami gminy i w przepisach odrębnych;
- 2) na działkach budowlanych należy wyznaczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 3) odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji według grup asortymentowych;
- 4) dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zakazuje się lokalizacji zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów w terenach dróg publicznych bez uprzedniego uzyskania stosownego zezwolenia od zarządcy drogi, na podstawie przepisów odrębnych.

#### **§ 14. Ustalenia dotyczą ce sposobów i terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów:**

Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem:

- 1) wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym do czasu realizacji ustaleń planu;
- 2) użytkowania rolnego lub sadowniczego.

#### **§ 15. Ustalenia wynikają ce z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:**

1. Obiekty budowlane należy projektować w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi w odrębnych przepisach.

2. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy zabezpieczyć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z odrębnymi przepisami.

3. Obiekty budowlane należy projektować i budować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych.

## Rozdział 2

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW OPRACOWANYCH W SKALI 1:2000 WSKAZANYCH NA ZAŁĄCZNIKU GRAFICZNYM NR 1

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **I.ZL/1 – I.ZL/7** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem zabudowy dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem jak lit. b,
  - b) zakaz zabudowy na obszarach siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych,
  - c) dopuszczalne prowadzenie dróg leśnych oraz wykorzystanie terenu na parkingi leśne i urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem zakazu ich realizacji na obszarach siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 4) część terenów położona, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K” i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **I.ZLn/1 – I.ZLn/5** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dolesień, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem dopuszczonej w lit. b,
  - b) dopuszczalna lokalizacja zabudowy dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych, a także realizacja sieci infrastruktury technicznej zarówno napowietrznej jak i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności z nakazem rekultywacji gruntów po zakończeniu prac,
  - c) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych do gruntów rolnych i/lub leśnych;
- 3) na terenie I.ZLn/1 i I.ZLn/2 obowiązek zachowania pasa o szerokości 10 m, wzdłuż brzegów cieku, wyłączonego z zalesienia;
- 4) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) część terenów położona, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K” i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **I.WS/1 – I.WS/4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi,
  - b) zakaz zabudowy za wyjątkiem zabudowy dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych oraz jak lit. c,
  - c) dopuszczalna lokalizacja i realizacja sieci infrastruktury technicznej zarówno napowietrznej jak i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności;
- 3) część terenów położona zgodnie z rysunkiem planu w strefie ochrony konserwatorskiej „K” i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **I.R/1 – I.R/11** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń i budowli rolniczych, dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych oraz z dopuszczeniem jak lit. b,
  - b) dopuszczenie prowadzenia sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszczenie prowadzenia utwardzonych dróg dojazdowych do gruntów rolnych oraz melioracji,
  - d) dopuszczenie zalesienia gruntów niskich klas bonitacyjnych, po spełnieniu pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 3) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 4) część terenów położona, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „K” i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **I.W/1 – I.W/3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi technicznej w zakresie wodociągów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna niezwiązana z wodociągami;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie lokalizacji urządzeń i obiektów z zakresu wodociągów,
  - b) dopuszczalna przebudowa, modernizacja i realizacja nowych urządzeń i obiektów z zakresu wodociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczalna budynki i/lub lokale biurowe niezbędne do obsługi terenu,
  - d) nakaz ogrodzenia terenu;
- 4) w granicach terenu obowiązują ograniczenia i zakazy dotyczące strefy ochrony bezpośredniej określone w przepisach odrębnych;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych symbolem terenu I.KXJ/1 – I.KXJ/3.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **I.K/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi technicznej w zakresie kanalizacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna niezwiązana z kanalizacją;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja nowoprojektowanych urządzeń i obiektów z zakresu kanalizacji,
  - b) dopuszczalna budynki i/lub lokale biurowe niezbędne do obsługi terenu,
  - c) nakaz ogrodzenia terenu;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu I.KDZ/1.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **I.KK/1 – I.KK/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny kolei (tereny zamknięte);
- 2) przeznaczenie uzupełniające – objekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego kolei;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) część terenów położona, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

**§ 23.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **I.KDZ/1 – I.KDZ/5** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) objekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
  - b) infrastruktura techniczna niezwiązana z drogą;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) tereny częściowo położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **I.KDD/1 i II.KDD/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) objekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
  - b) infrastruktura techniczna niezwiązana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:



- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) tereny częściowo położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefach ochrony krajobrazu kulturowego „K” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **I.KDW/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
  - b) infrastruktura techniczna niezwiązana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi,
  - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi,
  - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym,
  - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,
  - f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
  - g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej.

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **I.KXJ/1 – I.KXJ/3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ciągów pieszo-jezdnymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna niezwiązana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów do przyległych terenów,
  - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów do przyległych terenów,
  - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych liniach rozgraniczających,
  - e) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
  - f) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 3**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW OPRACOWANYCH W SKALI 1:1000 WSKAZANYCH NA ZAŁĄCZNIKU GRAFICZNYM NR 2**

**§ 27.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.MN/1 – II.MN/11** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi nieuciążliwe,
  - b) zieleń urządzona;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące, w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej,
  - b) dopuszczalne usługi i/lub budynki towarzyszące wolno stojące o architekturze dostosowanej do budynku przeznaczenia podstawowego lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego,
  - c) dopuszczalna adaptacja istniejących budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe lub mieszkaniowo - usługowe,
  - d) w obszarze zieleni ruralistycznej, wskazanej na załączniku graficznym nr 2, obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w lit. e,
  - e) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 12 m,

- g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 3, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
  - h) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 9 m,
  - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 2, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
  - j) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 40%,
  - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 50%,
  - l) dla obiektów lokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej „B” – dachy symetryczne, dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°; z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie: świetlików, lukarn itp., z dopuszczeniem jak lit. n,
  - m) dla obiektów lokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej „K” – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° włącznie, z dopuszczeniem jak lit. n,
  - n) dla obiektów towarzyszących dopuszczalne dachy jednospadowe, płaskie tj. o spadkach w granicach 2–15°;
- 4) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
  - 5) tereny położone zgodnie z rysunkiem planu w strefie ochrony konserwatorskiej „B” lub „K” oraz w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
  - 6) w przypadku lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego (usług) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo;
  - 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
    - a) z przyległych dróg publicznych oznaczonych symbolem terenu II.KDZ/1, lub II.KDD/1 – II.KDD/5,
    - b) z przyległej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem terenu II.KDW/1,
    - c) z przyległych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem terenu II.KXJ/2 – II.KXJ/4.

**§ 28.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.MNU/1, II.MNU/2, II.MNU/4 i II.MNU/5** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) rzemiosło nieuciążliwe,
  - b) zieleń urządzona;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące, w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej,
  - b) budynki usługowe wolno stojące lub wbudowane w budynek mieszkalny,
  - c) dopuszczalna adaptacja istniejących budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe i/lub usługowe,
  - d) dopuszczalne obiekty towarzyszące wolno stojące o architekturze dostosowanej do budynku przeznaczenia podstawowego lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego,
  - e) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego – 12 m dla nowoprojektowanej zabudowy, na terenie z istniejącą zabudową o wartościach kulturowych wysokość nowoprojektowanej zabudowy dostosowana do wysokości istniejących na tym terenie obiektów o wartościach kulturowych,
  - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego – 3, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
  - h) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego i obiektów towarzyszących – 9 m dla nowoprojektowanych obiektów, na terenie z istniejącą zabudową o wartościach kulturowych wysokość nowoprojektowanych obiektów dostosowana do wysokości istniejących na tym terenie obiektów o wartościach kulturowych,
  - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia uzupełniającego i obiektów towarzyszących – 2, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
  - j) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 45%,
  - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 55%,
  - l) dla obiektów lokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej „B” – dachy symetryczne, dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°; z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie: świetlików, lukarn itp., z dopuszczeniem jak lit. n,

- m) dla obiektów lokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej „K” – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° włącznie, z dopuszczeniem jak lit. n,
- n) dla zabudowy przeznaczenia uzupełniającego oraz obiektów towarzyszących dopuszczane dachy jedno-  
spadowe, płaskie tj. o spadkach w granicach 2–15°;
- 4) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) dla obiektów i obszarów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 6) tereny położone zgodnie z rysunkiem planu w strefie ochrony konserwatorskiej „B”, „K” i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg publicznych oznaczonych symbolem terenu II.KDZ/1, II.KDD/3 i II.KDD/4 i z przyległego ciągu pieszego oznaczonego symbolem terenu II.KXJ/1.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.MNU/3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz wprowadzania nowej zabudowy na terenie,
  - b) adaptacja istniejącego na terenie budynku na cele mieszkaniowe i/lub usługowe,
  - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, w szczególności małej architektury ogrodowej,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – zgodnie z ustaleniami par. 9,
  - e) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – zgodnie z ustaleniami par. 9,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 30%,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 50%;
- 4) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) teren położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „B” i „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu II.KDZ/1 lub przyległego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem terenu II.KXJ/1.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.U/1 - II.U/3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) budynki przeznaczenia podstawowego wolno stojące,
  - b) dopuszczalne lokale mieszkalne w budynku przeznaczenia podstawowego pod warunkiem ich ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami,
  - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące wolno stojące o architekturze dostosowanej do budynku przeznaczenia podstawowego lub wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego,
  - d) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 12 m,
  - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 3, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 30%,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 50%,
  - i) dla obiektów lokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej „B” – dachy symetryczne, dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°; z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie: świetlików, lukarn itp.,
  - j) dla obiektów lokalizowanych poza strefą ochrony konserwatorskiej „B” – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° włącznie, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, płaskich tj. o spadkach w granicach 2–15°;
- 4) tereny położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „B”, „K” i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu II.KDZ/1 lub II.KDD/4 lub z przyległego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem terenu II.KXJ/4.

**§ 31.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.UP/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi nieuciążliwe,
  - b) zieleń urządzona w tym: place zabaw dla dzieci, boiska sportowe;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) budynki przeznaczenia podstawowego wolno stojące,
  - b) budynki przeznaczenia uzupełniającego wolno stojące lub zlokalizowane w lokalu budynku przeznaczenia podstawowego,
  - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia, urządzenia na placach zabaw itp.,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
  - e) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 2, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 30%,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 60%,
  - h) dachy symetryczne, dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°; z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie: świetlików, lukarn itp., z dopuszczeniem jak lit. i,
  - i) dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachów na obiektach istniejących;
- 4) teren położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „B” i „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu **II.KDZ/1**.

**§ 32.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.UP/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa mieszkaniowa,
  - b) usługi nieuciążliwe,
  - c) zieleń urządzona w tym: place zabaw dla dzieci, boiska sportowe,
  - d) ogólnodostępne parkingi;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) budynki przeznaczenia podstawowego wolno stojące,
  - b) budynki przeznaczenia uzupełniającego wolno stojące realizowane równocześnie lub po zrealizowaniu budynków przeznaczenia podstawowego lub jako zlokalizowane w lokalu budynku przeznaczenia podstawowego,
  - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia, urządzenia na placach zabaw itp.,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
  - e) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 3, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
  - f) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 9 m,
  - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 2, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 50%,
  - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 30%,
  - j) dachy symetryczne, dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°; z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie: świetlików, lukarn itp., z dopuszczeniem jak lit. k,
  - k) dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachów na obiektach istniejących;
- 4) teren położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „B” i „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem przeznaczenia **II.KDZ/1** lub z przyległej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem terenu **II.KDW/1** lub z przyległego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem terenu **II.KXJ/1**.

**§ 33.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.ZP/1 – II.ZP/4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzone place zabaw oraz urządzenia sportowo – rekreacyjne;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną,
  - b) zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów małej architektury, altan, zadaszeń, urządzeń do zabaw dla dzieci,
  - c) dopuszczenie realizacji utwardzonych placów, ciągów komunikacji pieszej oraz infrastruktury technicznej związanej bezpośrednio z obsługą tego terenu,
  - d) maksymalna wysokość obiektów dopuszczonych w lit. b – 5 m,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80%;
- 4) tereny położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „B” i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu II.KDZ/1 lub II.KDD/4.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.WS/1 – II.WS/5** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu,
  - b) dopuszczalna lokalizacja i realizacja infrastruktury technicznej zarówno napowietrznej jak i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności,
  - c) dopuszczalne użytkowanie rekreacyjne;
- 3) tereny położone w strefach ochrony konserwatorskiej „B”, „K” i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.RM/1 – II.RM/11** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne usługi agroturystyki wbudowane, w budynek przeznaczenia podstawowego lub wolno stojące,
  - b) dopuszczalna adaptacja istniejących budynków mieszkalnych na cele usługowe (agroturystyka) oraz gospodarczych na cele mieszkaniowe i/lub usługowe (agroturystyka),
  - c) w obszarze zieleni ruralistycznej, wskazanej na załączniku graficznym nr 2, obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w lit. d,
  - d) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
  - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 3, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
  - g) maksymalna intensywności zabudowy – 0,75,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 45%,
  - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 50%,
  - j) dla obiektów lokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej „B” – dachy symetryczne, dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°; z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie: świetlików, lukarn itp., z dopuszczeniem jak lit. l,
  - k) dla obiektów lokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej „K” – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° włącznie, z dopuszczeniem jak lit. l,
  - l) dla obiektów towarzyszących dopuszczalne dachy jednospadowe, płaskie, tj. o spadkach w granicach 2–15°;
- 3) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 4) dla obiektów i obszarów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) tereny położone zgodnie z rysunkiem planu w strefie ochrony konserwatorskiej „B”, „K” oraz w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) z przyległych dróg publicznych oznaczonych symbolem terenu II.KDZ/1 lub II.KDD/2 – II.KDD/5,
  - b) z przyległej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem terenu II.KDW/1,

- c) z przyległego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem terenu II.KXJ/1,
- d) z przyległego ciągu pieszego oznaczonego symbolem terenu II.KX/1.

**§ 36.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.RU/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi rolnictwa;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych wraz z urządzeniami pomocniczymi,
  - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące, w tym szklarnie, wiaty itp.,
  - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – nie przekraczająca maksymalnej wysokości istniejących obiektów na terenie,
  - e) maksymalna intensywności zabudowy – 0,75,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 50%,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 50%,
  - h) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45° włącznie, z dopuszczeniem jak lit. i i j,
  - i) dopuszczenie dachów jednospadowych płaskich tj. o spadkach w granicach 2–15°,
  - j) dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachów na obiektach istniejących;
- 3) teren położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K” i „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu II.KDZ/1.

**§ 37.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.R/1 – II.R/4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń i budowli rolniczych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych,
  - b) dopuszczenie prowadzenia sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszczenie zalesienia gruntów niskich klas bonitacyjnych, po spełnieniu przepisów odrębnych,
  - d) dopuszczenie prowadzenia utwardzonych dróg dojazdowych do gruntów rolnych i melioracji;
- 3) tereny położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „B”, „K” i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg.

**§ 38.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.P/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych i usług, z dopuszczeniem mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi,
  - b) zieleń izolacyjna i urządzona;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny wraz z urządzeniami pomocniczymi,
  - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące, w tym zabudowa biurowa, socjalna itp.,
  - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z dopuszczeniem jak lit. e,
  - e) dopuszcza się podniesienie maksymalnej wysokości zabudowy do 15 m wyłącznie dla tej części budynku, która jest doświetleniem wnętrza,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 60%,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 20%,
  - h) dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45° włącznie, z dopuszczeniem jak lit. i,
  - i) dopuszczenie dachów jednospadowych płaskich tj. o spadkach w granicach 2–15°,
  - j) zagospodarowanie terenu zielenią ozdobną i izolacyjną,
  - k) od strony sąsiednich działek obowiązek wykonania co najmniej 5 m pasa nasadzeń zieleni wielopoziomowej;

- 4) dla terenów położonych w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K” i „OW” – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji
  - a) z przyległych dróg publicznych oznaczonych symbolem terenu II.KDD/5,
  - b) z przyległych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem terenu II.KXJ/3.

**§ 39.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.P/4 i II.P/5** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych i usług, z dopuszczeniem mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi,
  - b) obsługa komunikacji i transportu,
  - c) zieleń izolacyjna i urządzona;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny wraz z urządzeniami pomocniczymi,
  - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące, w tym zabudowa biurowa, socjalna itp.,
  - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – nie przekraczająca maksymalnej wysokości istniejących obiektów na terenie,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 60%,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 10%,
  - g) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45° włącznie, z dopuszczeniem jak lit. h,
  - h) dopuszczenie dachów jednospadowych płaskich tj. o spadkach w granicach 2–15°,
  - i) zagospodarowanie terenu zielenią ozdobną i izolacyjną,
  - j) od strony sąsiednich działek obowiązek wykonania co najmniej 5 m pasa nasadzeń zieleni wielopoziomowej;
- 4) dla terenów położonych w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K” i „OW” – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – przez teren produkcyjny, położony poza granicą planu na terenie obrębu Ujazd Górny.

**§ 40.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.E/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi technicznej w zakresie elektroenergetyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna niezwiązana z elektroenergetyką;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie lokalizacji stacji transformatorowej sN/nN wraz z urządzeniami związanymi z jej obsługą,
  - b) dopuszczalna modernizacja istniejących stacji transformatorowej sN/nN wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą,
  - c) linie zabudowy określone w ustaleniach ogólnych planu nie dotyczą budynków trafostacji,
  - d) obowiązuje zachowanie aktualnych parametrów i formy architektonicznej istniejących obiektów,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – nie wymagana;
- 4) teren położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „B” i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu II.KDD/4.

**§ 41.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.W/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi technicznej w zakresie wodociągów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna niezwiązana z wodociągami;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zachowane lokalizacje urządzeń i obiektów z zakresu wodociągów,
  - b) dopuszczalna przebudowa, modernizacja i realizacja nowych urządzeń i obiektów z zakresu wodociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczalne budynki i/lub lokale biurowe niezbędne do obsługi terenu,
  - d) nakaz ogrodzenia terenu;

- 4) w granicach terenu obowiązują ograniczenia i zakazy dotyczące strefy ochrony bezpośredniej określone w przepisach odrębnych;
- 5) teren położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem terenu II.KXJ/5.

§ 42. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.KDZ/1** i **II.KDZ/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
  - b) infrastruktura techniczna niezwiązana z drogą;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) tereny częściowo położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefach ochrony konserwatorskiej „B”, „K” i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.KDD1** – **II.KDD/5** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
  - b) infrastruktura techniczna niezwiązana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) tereny położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefach ochrony konserwatorskiej „B”, „K” i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

§ 44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.KDW/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
  - b) infrastruktura techniczna niezwiązana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi,
  - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi,
  - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym,
  - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,
  - f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,



- g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej;
- 4) teren położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefach ochrony konserwatorskiej „K” i „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

§ 45. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.KXJ/1 – II.KXJ/6** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ciągów pieszo-jezdných;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna niezwiązana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów do przyległych terenów,
  - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów do przyległych terenów,
  - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych liniach rozgraniczających,
  - e) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
  - f) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej;
- 4) tereny położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefach ochrony konserwatorskiej „B”, „K” i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

§ 46. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.KX/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ciągów pieszych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna niezwiązana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów do przyległych terenów,
  - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów do przyległych terenów,
  - d) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
  - e) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej;
- 4) teren położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefach ochrony konserwatorskiej „B” i „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

§ 47. 1. Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące:

- 1) tereny zabudowy oznaczonej symbolem przeznaczenia: **MN, MNU, RM,** 20%;
- 2) tereny zabudowy oznaczonej symbolem przeznaczenia: **U, P, RU** 20%.

2. Dla terenów o funkcji oznaczonej symbolami przeznaczenia niewymienionymi w ust. 1 stawka procentowa naliczana do wzrostu wartości nieruchomości, w przypadku jej zbycia, wynosi 10%.

#### Rozdział 4

#### PRZEPISY KOŃCOWE

§ 48. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Udanin.

§ 49. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega zamieszczeniu jej na stronie internetowej Urzędu Gminy Udanin.

Przewodniczący Rady Gminy:  
*M. Grzegorzczyn*







Załącznik nr 3 do uchwały nr XLVIII.216.2014  
Rady Gminy Udanin z dnia 25 września 2014 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY**

*Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) Rada Gminy Udanin, rozstrzyga co następuje:*

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013r. poz. 594 ze zm.) – zadania własne Gminy, z wyłączeniem zadań, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 2. Realizacja celów publicznych, na terenach nie będących we władaniu Gminy, wymaga przeprowadzenia postępowania wywłaszczeniowego, o którym mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami lub pozyskania terenów dla realizacji tych celów w formie zamiany na nieruchomości będące we władaniu Gminy.

§ 3. 1. Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, pochodzą z budżetu oraz będą pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami. Limity wydatków budżetowych oraz wieloletnie plany inwestycyjne są każdorazowo ujęte w budżecie Gminy na każdy rok.

2. Starania o pozyskanie środków strukturalnych funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych będą prowadzone samodzielnie przez gminę.

3. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie Gminy, tak, aby zoptymalizować wydatki publiczne, np. koordynacja prac przy realizacji poszczególnych rodzajów uzbrojenia technicznego wraz z budową nawierzchni ulic.

4. Jako główne zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, przyjmuje się uwzględnianie szeroko pojętego interesu publicznego mieszkańców oraz rachunku ekonomicznego uwzględniającego efektywność inwestycji, czyli wysokość nakładów przypadających na jednego mieszkańca korzystającego z wybudowanej infrastruktury.

§ 4. Przewiduje się, że łączne koszty przygotowania nieruchomości w ww. zakresie na poszczególne cele, pochodzą z budżetu Gminy, wyliczone na podstawie indywidualnych ocen i wycen.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XLVIII.216.2014  
Rady Gminy Udanin z dnia 25 września 2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU  
PLANU W CZASIE WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**

*Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) Rada Gminy Udanin, rozstrzyga co następuje:*

§ 1. Odrzuca w całości uwagi o liczbach porządkowych Nr: 1 i 2, zgodnie z poniższą tabelą.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Udanin w sprawie rozpatrzenia uwagi – załącznik do uchwały .....		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	23.06.2014	Joanna i Piotr Wiśniewski	<p>1. Uwaga dot. braku definicji zabudowy grupowej - przepisy odrębne (tj. Prawo Budowlane) nie wyjaśniają o jakiej zabudowie jest mowa</p> <p>2. Uwaga dot. wprowadzenia zapisów umożliwiających realizację na terenach MN - zabudowy zagrodowej (składający uwagę uważa, że możliwe jest łączenie funkcji w ramach jednego terenu jako przykład - podaje mpzp z 2013r. gmina Kobierzyce — załącznik 1 do złożonej uwagi)</p> <p>3. Uwaga dot. wprowadzenia zapisów umożliwiających realizację na terenach RM - zabudowy jednorodzinnej (jako - przeznaczenie podstawowe)</p> <p>4. Uwaga dot. wprowadzenia zapisów umożliwiających realizację na terenach MNU - zabudowy zagrodowej</p>	<p>Uwaga ogólna dot. projektów mpzp miejscowości: Damianowo Lasek Sokolniki Ujazd Górny Drogomibowice-Łagiewniki Średzkie Gościszów Konary Pichorowice Pielaszkowice Ujazd Dolny</p> <p>Uwaga ogólna dot. projektów mpzp miejscowości: Damianowo Lasek Sokolniki Ujazd Górny Drogomibowice-Łagiewniki Średzkie Gościszów Konary Pichorowice Pielaszkowice Ujazd Dolny</p>	Uwaga ogólna	---	- nie uwzględniona	<p>Pojęcie budynku mieszkalnego jednorodzinnego zostało zdefiniowane w ustawie Prawo Budowlane (art. 3 pkt. 2a). Definicja ta między innymi określa w jakiej zabudowie budynki te mogą być realizowane, tj. wolnostojące, w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej. Żaden z wskazanych tam rodzajów nie jest tam doszczegóławiany. Plan miejscowy jest aktem prawa niższego rzędu, więc skoro sama ustawa pojęcia tego nie definiuje, równocześnie się nim posługując, plan miejscowy nie powinien tworzyć definicji w tym zakresie, aby zbyt nie ingerować w dopuszczenia określone w przepisach odrębnych.</p> <p>Należy również uwzględnić definicję zawartą w §3 pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12. 04. 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz orzecznictwo sądów w tym zakresie.</p> <p>Propozycja wnoszącej uwagę jest w pierwszym rzędzie niezgodna z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Udanin. Należy pamiętać, że sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi spełnić wymóg zgodności z ustaleniami studium, zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012r., poz. 647 ze zm.), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010r. Nr 130, poz. 871).</p> <p>Ponadto podkreślenia wymaga również, że rolę planu miejscowego, zapisaną w obowiązującym prawie, jest przede wszystkim określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zabudowy i zagospodarowania przestrzennego (art. 15 ust 2 pkt. 1) przywołanej wyżej ustawy) w sposób dający możliwość: - ukształtowania lub poszanowania i ochrony ładu przestrzennego (art. art. 15 ust 2 pkt. 2 ustawy; par. 4</p>

					<p>ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu mpzp);</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ukształtowania lub poszanowania i ochrony krajobrazu kulturowego lub zabytkowego (w zależności od części danej miejscowości i występujących na niej uwarunkowań) (art. art. 15 ust 2 pkt. 3 i 4 ustawy; par. 4 ust. 4 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu mpzp);</li><li>- ograniczenia mieszania rodzajów przeznaczenia terenu w sposób który może nieść uciążliwości dla powstającej zabudowy (zabudowa zagrodowa może nieść zwiększone uciążliwości dla środowiska (hałas, odory, itp), podczas gdy zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna uciążliwości te ma z racji swego charakteru nieporównywalnie mniejsze lub może nie nieść żadnych). Odmienność tych uciążliwości jest uwzględniona również w prognozie oddziaływania na środowisko dotyczącej projektu mpzp, gdzie dla zabudowy zagrodowej występuję ona na poziomie średnim (2), zaś na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na poziomie słabym do średniego (1,2).</li></ul> <p>Ponadto, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych tereny zabudowy zagrodowej należą do gruntów rolnych (art. 2 ust 1 tej ustawy) , co oznacza że nie wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na inne cele. Wnioskowane wymieszanie funkcji nie wymagającej zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na inne cele z funkcjami które wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na inne nierolnicze, powoduje też niezgodności z przepisami tej ustawy, w tym uniemożliwiałyby opracowanie stosownego wniosku o zmianę gruntów rolnych na cele nierolnicze i uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, o której mowa w przepisach tej ustawy (Art. 7 przywołanej ustawy).</p> <p>Konieczność rozgraniczenia tych dwóch funkcji (MN i MR) wynika także pośrednio z załącznika nr 1 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26. 08. 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu mpzp, zgodnie z którym funkcje MN i RM należą do innych grup terenów, mianowicie pierwszy do terenów zabudowy mieszkaniowej (1), drugi do terenów użytkowanych rolniczo (3).</p> <p>Należy podkreślić, że mieszanie funkcji, w szczególności mogących nieść zwiększone uciążliwości, niesie za sobą konflikty przestrzenne, konflikty międzysąsiedzkie oraz zaburza ład przestrzenny (zabudowa o innym charakterze i funkcji ma rządzić się m.in. innym wyglądem,</p>
--	--	--	--	--	--

							gabarytami, innym sposobem zagospodarowania i funkcjonowania, uzależnionym właśnie od pełnionej funkcji).	
			5. Uwaga dot. wyjaśnienia od jakiego gruntu (B czy R) potencjalny rolnik będzie płacił podatek oraz w jakiej będzie on wysokości - (przyjmując wielkość działki na 1000 m <sup>2</sup> oraz stawki od nieruchomości obowiązującego w gminie Ulanin na 2014r.) w przypadku: - budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie MN; - budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie MNU; - budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego w ramach zabudowy zagrodowej na terenie RM.	Uwaga ogólna dot. miejscowości: Damianowo Lasek Sokolniki Ujazd Górny Drogomibowice-Łagiewniki Średzkie Gościsław Konary Pichorowice Pielaszkowice Ujazd Dolny	Uwaga ogólna	---	- <b>nie uwzględni ona</b>	Uwaga nie dotyczy projektu mpzp.
			6. Uwaga dot. możliwości budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego przez osobę nie będącą rolnikiem na terenach RM	Uwaga ogólna dot. miejscowości: Damianowo Lasek Sokolniki Ujazd Górny Drogomibowice-Łagiewniki Średzkie Gościsław Konary Pichorowice Pielaszkowice Ujazd Dolny	Uwaga ogólna	---	- <b>nie uwzględni ona</b>	Jak uwaga p.1 pkt. 4,5f
			7. Uwaga dot. usunięcia sprzeczności zapisów stref ochrony konserwatorskiej m.in. w § 28, ust.3) lit. m) i n) – Jako przykład podaje budynek, który znajduje się w strefie K i B z zapytanie jakie ustalenia dotyczące dachów są obowiązujące dla takiego budynku.	Uwaga ogólna dot. miejscowości: Damianowo Lasek Sokolniki Ujazd Górny Drogomibowice-Łagiewniki Średzkie Gościsław Konary Pichorowice Pielaszkowice Ujazd Dolny	Uwaga ogólna	---	- <b>nie uwzględni ona</b>	Strefy B i K ochrony konserwatorskiej są strefami rozłącznymi, co oznacza że jeżeli budynek leży w strefie B to nie może leżeć w strefie K. W związku z powyższym dla terenu lub obiektu leżącego w strefie B obowiązują inne ustalenia niż dla obiektu czy terenu leżącego w strefie K. Jeżeli strefy się nakładają mają oznaczenie dwóch stref np. A,W
2.	25.06.2014	Stowarzyszenie SW Ulanin SoiK.512.1.2011  Adres do korespondencji Różana 11 55-340 Ulanin	1. Uwaga dot. wszystkich mpzp wyłożonych w dniach 19.05.2014 do 10.06.2014. Składający uwagę wnosi o wstrzymanie się z uchwaleniem miejscowego do czasu prawnego uregulowania problematyki bezpiecznej lokalizacji elektrowni wiatrowych przez Parlament RP. W uwadze podniesiono treść pisma Departamentu Zdrowia Publicznego Ministerstwa Zdrowia (pismo znak MZ-ZP-5-078-21233-13/EM/12 z dnia 27 lutego 2012 r.) które zaleca lokalizowanie elektrowni wiatrowych w odległości nie mniejszej niż 2 km od domów zamieszkałych przez ludzi. Uwagę poparto zapisami Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony	miejscowości: Damianowo Lasek Sokolniki Ujazd Górny Drogomibowice-Łagiewniki Średzkie Gościsław Konary Pichorowice	Uwaga ogólna dotycząca elektrowni wiatrowych i stref ich oddziaływania	---	- <b>nie uwzględni ona</b>	Uwaga bezzasadna. Na obszarze planu nie planuje się terenów funkcjonalnych pod elektrownie wiatrowe oraz stref ponadornatowego oddziaływania elektrowni wiatrowych.



	<p>środowiska art. 6 pkt. 2 mówi: „Kto podejmuje działalność, której negatywne oddziaływanie na środowisko nie jest jeszcze w pełni rozpoznane, jest obowiązany, kierując się przezornością, podjąć wszelkie możliwe środki zapobiegawcze”. Dlatego składający uwagę wnosi o: uchwalenie przez Radę Gminy planu miejscowego w części, bez obszarów planowanego zainwestowania niekubaturowego oraz terenów otwartych w skali 1:2000, gdzie wskazano lokalizację elektrowni wiatrowych oraz wskazuje Radzie Gminy możliwy scenariusz postępowania tj: uchwalenie miejscowego planu tylko dla obszarów zurbanizowanych. Informuje, iż jest to możliwe z punktu widzenia przepisów prawa tj. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Uchwalenie planu miejscowego dla części obszaru nie spowoduje konieczności zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie wymaga ponawiania procedury. Uchwalenie planu tylko dla obszarów zurbanizowanych umożliwi zrealizowanie głównego celu jakim jest uaktywnienie terenów pod zabudowę.</p>	Pielaszkowice Ujazd Dolny				
	<p>2. Uwaga dot. wykreślenia z projektów miejscowych planów wszystkich zapisów umożliwiających realizację na terenie gminy Ulanin elektrowni wiatrowych w zbyt bliskiej odległości od budynków mieszkalnych tj. 500 m i mniejszej oraz wnosi o ustalenie minimalnej odległości elektrowni wiatrowych od zabudowy na min 2000 m.</p>	<p>miejsowości: Damianowo Lasek Sokolniki Ujazd Górny Drogomibowice- Łagiewniki Średzkie Gościsław Konary Pichorowice Pielaszkowice Ujazd Dolny</p>	<p>Uwaga ogólna dotycząca elektrowni wiatrowych i stref ich oddziaływania</p>	---	- nie uwzględni ona	j.oo.
	<p>3. Uwaga dot. sporządzenia prognozy skutków finansowych planu miejscowego uwzględniającej w przypadku realizacji budowy elektrowni wiatrowych kosztów takich jak: spadek wartości nieruchomości znajdujących się w strefie oddziaływania (niekorzystne sąsiedztwo), zmniejszenie dochodów z tytułu podatków od nieruchomości (zmniejszenie zabudowy mieszkalno-usługowej w sąsiedztwie farm wiatrowych), zmniejszenie dochodów Gminy z tytułu udziału w podatku PIT mieszkańców (brak nowych zasiedleń, migracje ludności z terenów sąsiadujących z elektrowniami).</p>	<p>miejsowości: Damianowo Lasek Sokolniki Ujazd Górny Drogomibowice- Łagiewniki Średzkie Gościsław Konary Pichorowice Pielaszkowice Ujazd Dolny</p>	<p>Uwaga ogólna dotycząca elektrowni wiatrowych i stref ich oddziaływania</p>	---	- nie uwzględni ona	j.oo.
	<p>4. Uwaga dot. zminimalizowania (poprzez zmianę lokalizacji elektrowni wiatrowych) do max.30 godzin w skali roku (ze względu na brak regulacji prawnych przyjmując normy niemieckie jako przykład „dobrej praktyki”) zacinienia sołectw w obrębie których zlokalizowano elektrownie wiatrowe - mapa zacinienia stanowi załącznik do Raportu o oddziaływaniu na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu elektrowni wiatrowych „UDANIN”- Poznań, czerwiec 2010 - inwestor Farma Wiatrowa 5. Składający uwagę prosi w odpowiedzi na uwagę podać numery nieruchomości, które będą posiadały największą ilość godzin zacinienia dla poszczególnych sołectw w przypadku</p>	<p>miejsowości: Damianowo Lasek Sokolniki Ujazd Górny Drogomibowice- Łagiewniki Średzkie Gościsław Konary Pichorowice Pielaszkowice</p>	<p>Uwaga ogólna dotycząca elektrowni wiatrowych i stref ich oddziaływania</p>	---	- nie uwzględni ona	j.oo.

	<p>pozostawienia turbin w obecnej lokalizacji.</p> <p>5. Uwaga dot. uwzględnienia w mpzp stref oddziaływania od elektrowni wiatrowych lokalizowanych w gminie Wądroże Wielkie bezpośrednio przy granicy z gminą Udanin -turbin o wysokości 220m.</p>	<p>Ujazd Dolny miejscowości: Damianowo Lasek Sokolniki Ujazd Górny Drogomibowice- Łagiewniki Średzkie Gościszów Konary Pichorowice Pielaszkowice Ujazd Dolny</p>	<p>Uwaga dotycząca elektrowni wiatrowych i stref ich oddziaływania lokalizowanych w gminie Wądroże Wielkie</p>	<p>---</p>	<p>- nie uwzględniona</p>	<p>j.00.</p>
	<p>6. Uwaga dot. wrysowania dla poszczególnych elektrowni wiatrowych izolinii charakteryzujących emisję hałasu, wyliczoną dla współczynnika gruntu G=0. Warunki takie będą występować w ziemi przy zmrozonym pokrytym śniegiem gruncie. Jako podstawę do wyliczeń powinno się również przyjąć warunki pracy silowni typowych dla urządzeń o mocy nominalnej do 3,0 MW takie jak dopuszcza się w tekście planu.</p>	<p>miejscowości: Damianowo Lasek Sokolniki Ujazd Górny Drogomibowice- Łagiewniki Średzkie Gościszów Konary Pichorowice Pielaszkowice Ujazd Dolny</p>	<p>Uwaga ogólna dotycząca elektrowni wiatrowych i stref ich oddziaływania</p>	<p>---</p>	<p>- nie uwzględniona</p>	<p>j.00.</p>
	<p>7. Uwaga dot. wprowadzenia zapisów dot. kwestii bezpieczeństwa tj. naniesienia na rysunek planu stref potencjalnie niebezpiecznych o zasięgu min. 300 m, zgodnie z informacjami zawartymi w „Raportie o oddziaływaniu na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu elektrowni wiatrowych UDANIN”- Poznań, czerwiec 2010 -inwestor Fama Wiatrowa 5. Ponadto składający uwagę przypomina, że ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym art. 7 ust. 1 nakłada na władze Gminy między innymi zadanie obejmujące sprawy ochrony zdrowia. Dalsze prowadzenie postępowania administracyjnego zmierzającego do zlokalizowania elektrowni wiatrowych oraz uchwalenie planu z lokalizacją elektrowni wiatrowych w zbyt bliskiej odległości od budynków i bezpośrednio przy drogach publicznych naraża Gminę na zarzut próby spowodowania zagrożenia zdrowia i życia na mieszkańców Gminy. A jednocześnie może w przyszłości spowodować roszczenia odszkodowawcze, które będą skierowane nie tylko do instytucji samorządowej ale również indywidualnie do każdego z członków Rady Gminy jako osobiście odpowiedzialnych za uchwalenie planu wprowadzającego możliwość realizacji turbin wiatrowych w tej lokalizacji.</p>	<p>miejscowości: Damianowo Lasek Sokolniki Ujazd Górny Drogomibowice- Łagiewniki Średzkie Gościszów Konary Pichorowice Pielaszkowice Ujazd Dolny</p>	<p>Uwaga ogólna dotycząca elektrowni wiatrowych i stref ich oddziaływania</p>	<p>---</p>	<p>- nie uwzględniona</p>	<p>j.00.</p>
	<p>8. Składający uwagę informuje, iż elektrownie wiatrowe nie mogą być zlokalizowane w odległości mniejszej niż 200 m od granic lasu i nie będących lasem skupień drzew o powierzchni 0,1 ha lub większej.</p>	<p>miejscowości: Damianowo Lasek Sokolniki Ujazd Górny Drogomibowice- Łagiewniki Średzkie</p>	<p>Uwaga ogólna dotycząca elektrowni wiatrowych i stref ich oddziaływania</p>	<p>---</p>	<p>- nie uwzględniona</p>	<p>j.00.</p>

			Gościszów Konary Pichorowice Pielaszkowice Ujazd Dolny	nia			
		9. Składający uwagę informuje, że w prognozie nie dokonano rozpoznania geologicznego, geotechnicznego, sozologicznego oraz warunków gruntowo - wodnych pod kątem realizowanych inwestycji . Wnosi się o uzupełnienie prognozy w tym zakresie .	miejsowości: Damianowo Lasek Sokolniki Ujazd Górny Drogomilowice- Łagiewniki Średzkie Gościszów Konary Pichorowice Pielaszkowice Ujazd Dolny	Uwaga ogólna dotycząca elektrowni wiatrowych	---	- <b>nie uwzględniona</b>	Uwaga nie dotyczy zapisów projektu mpzp i nie podlega rozpatrzeniu w procedurze jego sporządzania. Uwaga rozpatrzona w postępowaniu OOS.
		10. Składający uwagę informuje, że Raport zawiera sprzeczność w zakresie negatywnego wpływu elektrowni wiatrowych na środowisko w tym również na ludzi , albowiem stwierdza, że takie negatywne oddziaływanie nie zachodzi i jednocześnie wskazuje na konieczność minimalizowania owego negatywnego i uciążliwego oddziaływania. Wnosi o precyzyjny i jednoznaczny opis negatywnych oddziaływań.	miejsowości: Damianowo Lasek Sokolniki Ujazd Górny Drogomilowice- Łagiewniki Średzkie Gościszów Konary Pichorowice Pielaszkowice Ujazd Dolny	Uwaga ogólna dotycząca elektrowni wiatrowych	---	- <b>nie uwzględniona</b>	Uwaga nie dotyczy zapisów projektu mpzp i nie podlega rozpatrzeniu w procedurze jego sporządzania. Uwaga, jak zapisano, dotyczy raportu
		11. Składający uwagę wnosi aby w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych oprócz połąci dachowych o spadkach 30-45° dopuścić również dachy o strukturze płaskiej.	miejsowości: Damianowo Lasek Sokolniki Ujazd Górny Drogomilowice- Łagiewniki Średzkie Gościszów Konary Pichorowice Pielaszkowice Ujazd Dolny	Uwaga ogólna dotycząca geometrii dachu	---	- <b>nie uwzględniona</b>	Uwaga niezgodna z wymogami organu ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego.