

**3012**

**UCHWAŁA NR VIII/39/2011  
RADY GMINY KONDRATOWICE**

z dnia 31 marca 2011 r.

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

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N.4131.388.2011.JT1-2 z dnia 22 lipca 2011 r.  
do WSA we Wrocławiu na uchwałę w całości)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zmianami), w związku z uchwałą nr XXI/111/2008 Rady Gminy Kondratowice z dnia 20 marca 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Karczyn, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kondratowice, Rada Gminy Kondratowice uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Karczyn zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, będący integralną częścią uchwały w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 2) rysunek planu, będący integralną częścią uchwały w skali 1 : 5000, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**Rozdział I**

**Ustalenia ogólne**

**§ 2.** 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz załącznikami.
- 2) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
- 3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym sposobie użytkowania (funkcji) lub różnym sposobie zagospodarowania terenu.
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar,

na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemne nie będące liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami.

- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego.
- 6) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu – w przypadku ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu.
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe.
- 8) przeznaczeniu równorzędnym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych.
- 9) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.
- 10) powierzchni zabudowy działki – należy przez to rozumieć powierzchnię zajętą przez budynek wyznaczoną przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu. do powierzchni zabudowy działki nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu,

- b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, tarasy, daszki, markizy itp.
- 11) zabudowie przemysłowej – należy przez to rozumieć zabudowę służącą prowadzeniu działalności produkcyjnej, magazynowej składowej, rzemieślniczej logistycznej w tym związanej z centrum biznesu wraz z towarzyszącymi obiektami administracyjnymi, biurowymi, usługowymi i socjalnymi.
- 12) usłudze nieuciążliwej – należy przez to rozumieć usługi nie wymagające stałej obsługi transportowej pojazdami o nośności powyżej 3.5 t, których charakter nie powoduje konfliktów sąsiedztwa.

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

- 1) granica opracowania,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
- 6) granica strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych,
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej cmentarza,
- 8) obiekty o wartościach historycznych figurujące w gminnej ewidencji zabytków,
- 9) stanowiska archeologiczne.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niebędące obowiązującymi ustaleniami planu, mają charakter informacyjny:

- 1) proponowany podział geodezyjny.
- 2) linie elektroenergetyczne napowietrzne wraz z granicami terenów, w obrębie których obowiązują ograniczenia w ich użytkowaniu.

**§ 4.** 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej jednorodzinnej i zagrodowej – oznaczone symbolem MM;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolem MW;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – oznaczone symbolem MU.
- 5) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem U;
- 6) tereny usług sportu i rekreacji – oznaczone symbolem US;
- 7) tereny usług sakralnych – oznaczone symbolem UK;
- 8) teren cmentarza – oznaczone symbolem ZC;
- 9) tereny przemysłowo-usługowe – oznaczone symbolem PU;
- 10) tereny rolne – oznaczone symbolem R;
- 11) tereny zieleni izolacyjnej – oznaczone symbolem ZI;
- 12) tereny lasów – oznaczone symbolem ZL;
- 13) teren zbiornika przeciwpożarowego – oznaczone symbolem W;

- 14) tereny wód powierzchniowych i śródlądowych – oznaczone symbolem WS;
- 15) tereny urządzeń elektroenergetycznych – oznaczone symbolem E;
- 16) tereny dróg klasy głównej – oznaczone symbolem KDG;
- 17) tereny dróg klasy lokalnej – oznaczone symbolem KDL;
- 18) tereny dróg klasy dojazdowej – oznaczone symbolem KDD;
- 19) tereny ciągów pieszko-jezdných – oznaczone symbolem KDPJ.

**§ 5.** Nie określa się szczególnych sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## Rozdział II

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

**§ 6.** 1. Wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej w granicach historycznej wsi wraz z zespołem kościelnym. Strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmuje obszary, w których elementy dawnego układu przestrzennego miejscowości tzn. rozplanowanie, kształt zewnętrzny zabudowy zachowały się w stosunkowo dobrym stanie i całość stanowi wartość kulturową w skali lokalnej. Działalność konserwatorska w strefie „B” zmierza do zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim zabudowy, układu dróg, podziału i sposobu zagospodarowania działek. Zmierza też do restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów.

2. W strefie „B” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, linie zabudowy, kompozycje wewnątrz urbanistycznych, kompozycje zabudowy, oraz kompozycje zieleni (historycznych alei);
- 2) zachowanie historyczne nawierzchnie kamienne;
- 3) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 4) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
- 5) przyznaje się pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 6) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudo-

wy, w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;

- 7) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno – architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości;
- 8) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 9) ustala się dachy symetryczne dwuspadowe, a także dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie naczółków, świetlików oraz lukarn;
- 10) stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka w kolorze ceglonym), w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 11) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej danej wsi;
- 12) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w miejscowości budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych – wymagane elewacje tynkowane lub ceglane;
- 13) zakazuje się stosowania materiałów z tworzyw sztucznych (np. siding) jako elementów okładzinowych;
- 14) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz umożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie;
- 15) zakazuje się stosowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, forma, materiał i wysokość winien nawiązywać do lokalnych, historycznych ogrodzeń;
- 16) dopuszcza się stosowanie silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, jako przesłonięte zabudową, w miejscach nie ekspozycyjnych, wysokość tych obiektów nie powinna przekraczać wysokości historycznej zabudowy;
- 17) umieszczanie reklam lub innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione. Dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub sztyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
- 18) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii telefonicznych i energetycznych;
- 19) określa się wymóg uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków wszelkich działań inwestycyjnych.

**§ 7. 1.** Wyznacza się **strefę „OW”** ochrony zabytków archeologicznych, dla której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) na obszarze objętym planem – wprowadza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej – obejmującą tereny o stwierdzonej lub domniemanej zawartości ważnych relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych). dotyczy to miejscowości o metryce średniowiecznej i nowożytniej oraz obszarów o zachowanych relikwatach pradziejowego i historycznego osadnictwa;
- 2) wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z dolnośląskim wojewódzkim konserwatorem zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 3) nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne, prowadzone przez uprawnionego archeologa, odbywają się na koszt inwestora;
- 4) powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót niewymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

**§ 8. 1.** Wyznacza się **strefę ochrony dla cmentarzy historycznych**. Obejmuje teren dawnego cmentarz parafialnego z kaplicą, otoczony murem, w granicach ogrodzenia. Obowiązują dla niej następujące wymagania:

- 1) należy zachować i konserwować elementy historycznego układu przestrzennego takich jak: ogrodzenie, rozplanowanie kwater, bramy, obiekty sztuki sepulkralnej oraz zieleń,
- 2) poszczególne obiekty należy poddać konserwacji, zachowane nagrobki chronić przed dewastacją, dopuszcza się tworzenie lapidariów lub zachowanie ich w inny, uzgodniony przez konserwatora zabytków sposób,
- 3) wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich i uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

**§ 9. 1.** Na obszarze objętym planem określa się **obiekty o wartościach zabytkowych ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków**, oznaczone na rysunku planu. Zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany. Spis tworzą następujące obiekty i obowiązują dla nich następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) **obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:**
  - a) dom mieszkalny, nr 12 – poł. XIX, XX;
  - b) dom mieszkalny, nr 17 – poł. XIX, XX;
  - c) dom mieszkalny, nr 20 – poł. XIX, XX;
  - d) dom mieszkalny, nr 22 – ok. 1915;
  - e) dom mieszkalny, nr 32 – k. XIX;
  - f) dom mieszkalny, nr 49 – XIX/XX;
  - g) dom mieszkalny, nr 50 – k. XIX;
  - h) dom mieszkalny, nr 53 – ok. 1890;

- i) kaplica cmentarna.
- 2) **gminną ewidencją zabytków** w zakresie ochrony konserwatorskiej objęte zostają zespoły i obiekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany, zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu. Dla obiektów wymienionych w ewidencji zabytków, znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz poza strefą, obowiązują następujące wymogi:
- a) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
- b) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- c) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;
- d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- e) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
- f) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna w kolorze ceglстым,
- g) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
- h) prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy obiektach zabytkowych należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich,
- i) wszelkie prace budowlane, a także zmiany funkcji obiektów i obszarów objętych ewidencją zabytków należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- j) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków a znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej dodatkowo obowiązują ustalenia sformułowane dla poszczególnych stref.
- § 10. 1.** Na obszarze objętym planem określa się chronione **stanowiska archeologiczne:**
- 1) wykaz chronionych stanowisk archeologicznych:
- 1/246/86-27 AZP: cmentarzysko – OWR.
  - 2/247/86-27 AZP: kościół – późne średniowiecze.
  - 3/248/86-27 AZP: ślad osadnictwa – późne średniowiecze/ ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze X–XIII w./ osada – pradziej/ osada – przeworska, OWR wczesny/ osada – łużycka, nieokreślona/ osada – KPL, neolit.
  - 4/249/86-27 AZP: osada – pradziej/ ślad osadnictwa – przeworska, OWR wczesny/ ślad osadnictwa – łużycka, halsztat.
  - 4/60/86-28 AZP: osada – łużycka, halsztat/ osada – wczesne średniowiecze/ osada – średniowiecze.
  - 5/250/86-27 AZP: osada – późne średniowiecze/ cmentarzysko – późne średniowiecze.
  - 5/61/86-28 AZP: osada – łużycka, halsztat/ osada – wczesne średniowiecze/ osada – łużycka, ep. Brązu, halsztat.
  - 6/251/86-27 AZP: cmentarzysko – łużycka, halsztat.
  - 6/62/86-28 AZP: ślad osadnictwa – unietycka, ep. brązu/ osada – łużycka, ep. brązu/ osada – wczesne średniowiecze.
  - 7/252/86-27 AZP: cmentarzysko – łużycką, halsztat.
  - 7/63/86-28 AZP: ślad osadnictwa – epoka kamienia/ ślad osadnictwa – pradziej/ osada – średniowiecze.
  - 8/253/86-27 AZP: skarb – unietycka, ep. brązu I.
  - 9/254/86-27 AZP: cmentarzysko – unietycka, ep. brązu I.
  - 10/255/86-27 AZP: ślad osadnictwa – pradziej/ cmentarzysko – przeworska, nieokreślona/ ślad osadnictwa – łużycka, nieokreślona/ ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze X–XIII w.
  - 11/256/86-27 AZP: ślad osadnictwa – późne średniowiecze/ ślad osadnictwa – pradziej/ osada? – przeworska, OWR.
  - 12/257/86-27 AZP: ślad osadnictwa – nieokreślona/ ślad osadnictwa – neolit ?.
  - 13/258/86-27 AZP: ślad osadnictwa – przeworska, OWR.
  - 14/259/86-27 AZP: osada – wczesne średniowiecze.
  - 15/260/86-27 AZP: osada – wczesne średniowiecze/ osada – przeworska, OWR/ osada – łużycka, nieokreślona/ ślad osadnictwa – ep. kamienia.
  - 16/261/86-27 AZP: ślad osadnictwa – późne średniowiecze/ ślad osadnictwa – pradziej/ ślad osadnictwa – przeworska, OWR późny/ ślad osadnictwa – neolit.
  - 17/262/86-27 AZP: ślad osadnictwa – późne średniowiecze/ osada – przeworska, OWR/ ślad osadnictwa – łużycka, nieokreślona.
  - 18/263/86-27 AZP: osada – przeworska, OWR późny.
  - 19/264/86-27 AZP: ślad osadnictwa – późne średniowiecze/ osada – pradziej/ osada – przeworska, OWR/ osada – łużycka, nieokreślona/ osada – neolit.
  - 20/265/86-27 AZP: ślad osadnictwa – późne średniowiecze/ ślad osadnictwa – pradziej/ ślad osadnictwa – neolit.
  - 21/266/86-27 AZP: ślad osadnictwa – nieokreślona/ ślad osadnictwa – pradziej/ ślad osadnictwa – łużycka, nieokreślona.
  - 22/267/86-27 AZP: ślad osadnictwa – późne średniowiecze/ ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze X–XIII w./ ślad osadnictwa – pradziej/ osada – przeworska, OWR późny/ osada – łużycka, nieokreślona/ ślad osadnictwa – KPL?, neolit.
  - 23/268/86-27 AZP: ślad osadnictwa – późne średniowiecze/ ślad osadnictwa – pradziej/ ślad osadnictwa – łużycka, nieokreślona.
  - 24/269/86-27 AZP: ślad osadnictwa – późne średniowiecze/ ślad osadnictwa – wczesne

średniowiecze, X–XIII w./ ślad osadnictwa – tużycka, nieokreślona.

- 25/270/86-27 AZP: ślad osadnictwa – tużycka, nieokreślona.
  - 26/271/86-27 AZP: ślad osadnictwa – pradzieje.
  - 27/272/86-27 AZP: ślad osadnictwa – późne średniowiecze/ ślad osadnictwa – pradzieje.
  - 28/273/86-27 AZP: ślad osadnictwa – późne średniowiecze/ ślad osadnictwa – pradzieje.
  - 29/274/86-27 AZP: osada – przeworska, OWR późny.
  - 30/275/86-27 AZP: ślad osadnictwa – późne średniowiecze/ osada – przeworska, OWR/ osada – tużycka, nieokreślona.
  - 31/276/86-27 AZP: ślad osadnictwa – późne średniowiecze/ ślad osadnictwa – pradzieje.
  - 32/277/86-27 AZP: osada – późne średniowiecze.
  - 33/278/86-27 AZP: ślad osadnictwa – późne średniowiecze/ ślad osadnictwa – tużycka, halsztat.
  - 34/279/86-27 AZP: ślad osadnictwa – późne średniowiecze/ ślad osadnictwa – pradzieje/ ślad osadnictwa – tużycka, nieokreślona.
  - 35/280/86–27 AZP: ślad osadnictwa – późne średniowiecze/ osada – pradzieje.
  - 36/281/86-27 AZP: ślad osadnictwa – późne średniowiecze/ ślad osadnictwa – pradzieje/ osada – przeworska, OWR późny.
  - 37/282/86-27 AZP: ślad osadnictwa – pradzieje.
  - 38/283/86-27 AZP: ślad osadnictwa – późne średniowiecze/ ślad osadnictwa – epoka kamienia.
  - 39/284/86-27 AZP: ślad osadnictwa – późne średniowiecze/ ślad osadnictwa – pradzieje.
- 2) lokalizację chronionych stanowisk archeologicznych oznaczono na rysunku planu.
- 3) w obrębie znajdujących się na terenie objętym opracowaniem planu chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia wyprzedzających inwestycję ratowniczych badań archeologicznych,
- 4) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych) należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową, przez uprawnionego archeologa,
- 5) zakazuje się zalesiania obszarów stanowisk archeologicznych,
- 6) zasób ewidencji i rejestru stanowisk archeologicznych podlega sukcesywnym uzupełnieniom i weryfikacji.

**§ 11. 1.** Dla pozostałych terenów położonych w obszarze opracowania planu, ze względu na zapewnienie właściwej ochrony konserwatorskiej

krajobrazu kulturowego, należy uwzględnić następujące uwarunkowania:

- 1) nowa zabudowa, przebudowa istniejących budynków powinna zostać starannie wpisana w krajobraz kulturowy wsi oraz być realizowana w nawiązaniu do zasad ukształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach;
- 2) należy stosować zabudowę niewysoką (jedno-, dwukondygnacyjną) ze stromymi dachami, krytymi dachówką w kolorze ceglącym lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym matowym;
- 3) nową zabudowę należy lokalizować w logicznym rozwinięciu przy istniejącej siatce dróg.

### Rozdział III

#### Ustalenia szczegółowe

**§ 12. 1. Określa się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami MN/1, MN/2, MN/3, MN/5, MN/6, MN/8, MN/11, MN/12 i MN/13,**

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (z wyłączeniem zabudowy szeregowej);
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi nieuciążliwe wolno stojące oraz wbudowane w parterach budynków mieszkalnych w ilości nie większej niż 30% powierzchni zabudowy na działce.
    - b) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) budynki mieszkalne z dachem dwuspadowym (dopuszcza się dachy czterospadowe z długą kalenicą), o nachyleniu połaci w przedziale 35°–45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową.
  - 2) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.
  - 3) wysokość nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym: parter i poddasze.
  - 4) towarzyszące funkcji podstawowej budynki gospodarcze, usługowe oraz wolnostojące garaże i wiaty dopuszcza się jako parterowe; forma architektoniczna nowych budynków gospodarczych, usługowych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce.
  - 5) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu na wydzielonej działce nie może być większy niż – 0,3.
  - 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu jednostki elementarnej wydzielonej działki nie może być mniejszy niż – 0,5.
  - 7) zakazuje się stosowania:
    - a) okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „siding” (oblicówka z paneli winylowych, PVC lub podobnych),
    - b) od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefa-

- brykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały).
- 8) dla terenów znajdujących się w strefie „OW” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia jak w § 7.
  - 9) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na mieszkanie.
  - 10) na terenie każdej wydzielonej działki z budynkiem mieszkalnym i usługami należy zapewnić, co najmniej 2 czasowe miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
  - 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.
  - 12) z lica elewacji usytuowanej w nieprzekraczalnej linii zabudowy, mogą wystawać następujące elementy:
    - a) gzymsy – nie więcej niż 0,20 m,
    - b) okapy – nie więcej niż 0.80 m,
    - c) części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (takie jak wykusze, balkony) – nie więcej niż 1.50 m,
    - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 2 m.
  - 13) wielkość wydzielonej działki przeznaczonej dla celów zabudowy nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.
  - 14) dopuszcza się, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.
  - 15) szerokość wydzielonej działki mierzona w linii zabudowy nie może być mniejsza niż 20 m.
  - 16) wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych.
  - 17) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
  - 18) ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych.
  - 19) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
  - 20) w przypadku braku możliwości przyłączenia do istniejącej sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody.
  - 21) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydawnymi przez zarządcę sieci kanalizacyjnej.
  - 22) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - 23) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów.
  - 24) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej.
  - 25) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
  - 26) zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
  - 27) zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną.
  - 28) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych.
  - 29) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej.
  - 30) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny.
  - 31) przyłączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej do sieci telefonicznej według technicznych warunków przyłączenia lokalnego operatora sieci. zakazuje się lokalizowania telekomunikacyjnych urządzeń nadawczych i przekaznikowych, w tym masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej.
  - 32) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.
  - 33) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł ciepła.
  - 34) określa się normatywny poziom hałasu w porze dziennej 60dB, w porze nocnej 50dB.
- § 13. 1. Określa się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami MN/4, MN/7, MN/14 i MN/15,**
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (z wyłączeniem zabudowy szeregowej);
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi nieuciążliwe wolno stojące oraz wbudowane w parterach budynków mieszkalnych w ilości nie większej niż 30% powierzchni zabudowy na działce.

- b) urządzenia towarzyszące oraz zieleni.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) budynki mieszkalne z dachem dwuspadowym, o nachyleniu połaci w przedziale 35°–45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową.
  - 2) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.
  - 3) wysokość nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym: parter i poddasze.
  - 4) towarzyszące funkcji podstawowej budynki gospodarcze, usługowe oraz wolno stojące garaże i wiaty dopuszcza się jako parterowe; forma architektoniczna nowych budynków gospodarczych, usługowych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce.
  - 5) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu na wydzielonej działce nie może być większy niż – 0,3.
  - 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu jednostki elementarnej wydzielonej działki nie może być mniejszy niż – 0,5.
  - 7) zakazuje się stosowania:
    - a) okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „siding” (oblicówka z paneli winylowych, PVC lub podobnych),
    - b) od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały).
  - 8) dla terenów znajdujących się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 6.
  - 9) dla terenów znajdujących się w strefie „OW” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia jak w § 7.
  - 10) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na mieszkanie.
  - 11) na terenie każdej wydzielonej działki z budynkiem mieszkalnym i usługami należy zapewnić, co najmniej 2 czasowe miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
  - 12) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.
  - 13) z lica elewacji usytuowanej w nieprzekraczalnej linii zabudowy, mogą wystawać następujące elementy:
    - a) gzymsy – nie więcej niż 0,20 m,
    - b) okapy – nie więcej niż 0.80 m,
    - c) części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (takie jak wykusze, balkony) – nie więcej niż 1.50 m,
  - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 2 m.
- 14) wielkość wydzielonej działki przeznaczonej dla celów zabudowy nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.
  - 15) dopuszcza się, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.
  - 16) szerokość wydzielonej działki mierzona w linii zabudowy nie może być mniejsza niż 20 m.
  - 17) wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych.
  - 18) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
  - 19) ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych.
  - 20) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
  - 21) w przypadku braku możliwości przyłączenia do istniejącej sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody.
  - 22) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci kanalizacyjnej.
  - 23) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.
  - 24) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów.
  - 25) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej.
  - 26) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być neutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
  - 27) zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
  - 28) zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną.
  - 29) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych.
  - 30) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej.

- 31) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny.
  - 32) przyłączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej do sieci telefonicznej według technicznych warunków przyłączenia lokalnego operatora sieci.
  - 33) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.
  - 34) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł ciepła.
  - 35) określa się normatywny poziom hałasu w porze dziennej 60dB, w porze nocnej 50dB.
- 8) dla terenów znajdujących się w strefie „OW” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia jak w § 7.
  - 9) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na mieszkanie.
  - 10) na terenie każdej wydzielonej działki z budynkiem mieszkalnym i usługami należy zapewnić, co najmniej 2 czasowe miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
  - 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.
  - 12) z lica elewacji usytuowanej w nieprzekraczalnej linii zabudowy, mogą wystawać następujące elementy:
    - a) gzymsy – nie więcej niż 0,20 m,
    - b) okapy - nie więcej niż 0.80 m,
    - c) części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (takie jak wykusze, balkony) – nie więcej niż 1.50 m,
    - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 2 m.
  - 13) wielkość wydzielonej działki przeznaczonej dla celów zabudowy nie może być mniejsza niż 900 m<sup>2</sup>.
  - 14) dopuszcza się, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.
  - 15) szerokość wydzielonej działki mierzona w linii zabudowy nie może być mniejsza niż 20 m.
  - 16) wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych.
  - 17) ustala się wielkość produkcji zwierzęcej do 20 jednostek przeliczeniowych djp.
  - 18) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
  - 19) ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych.
  - 20) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
  - 21) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci kanalizacyjnej.
  - 22) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych

**§ 14. 1. Określa się tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej jednorodzinnej i zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem od MM/1 do MM/17,**

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (z wyłączeniem zabudowy szeregowej);
  - b) zabudowa zagrodowa;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi nieuciążliwe wolno stojące oraz wbudowane w parterach budynków mieszkalnych w ilości nie większej niż 30% powierzchni zabudowy na działce,
  - b) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) budynki mieszkalne z dachem dwuspadowym (dopuszcza się dachy czterospadowe z długą kalenicą), o nachyleniu połaci w przedziale 35°–45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową.
- 2) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.
- 3) wysokość nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, w tym: parter piętro i poddasze.
- 4) towarzyszące funkcji podstawowej budynki gospodarcze, usługowe oraz wolno stojące garaże i wiaty dopuszcza się jako parterowe; forma architektoniczna nowych budynków gospodarczych, usługowych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce.
- 5) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu na wydzielonej działce nie może być większy niż – 0,4.
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu jednostki elementarnej wydzielonej działki nie może być mniejszy niż – 0,4.
- 7) dla terenów znajdujących się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 6.



- zbiorników na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.
- 23) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów.
  - 24) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej.
  - 25) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
  - 26) zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
  - 27) zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną.
  - 28) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych.
  - 29) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej.
  - 30) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny.
  - 31) przyłączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej do sieci telefonicznej według technicznych warunków przyłączenia lokalnego operatora sieci.
  - 32) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.
  - 33) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł ciepła.
  - 34) określa się normatywny poziom hałasu w porze dziennej 60dB, w porze nocnej 50dB.
- § 15. 1. Określa się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem od MW/1 do MW/7,**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
    - b) usługi nieuciążliwe wolno stojące oraz wbudowane w parterach budynków mieszkalnych w ilości nie większej niż 30% powierzchni zabudowy na działce.
  - 2) uzupełniające:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (z wyłączeniem zabudowy szeregowej).
    - b) zabudowa zagrodowa.
    - c) urządzenia towarzyszące oraz zieleni.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) budynki mieszkalne z dachem dwuspadowym (dopuszcza się dachy czterospadowe z długą kalenicą), o nachyleniu połaci w przedziale 35°–45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową.
  - 2) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.
  - 3) wysokość nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, w tym: parter piętro i poddasze.
  - 4) towarzyszące funkcji podstawowej budynki gospodarcze, usługowe oraz wolnostojące garaże i wiaty dopuszcza się jako parterowe; forma architektoniczna nowych budynków gospodarczych, usługowych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce.
  - 5) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu na wydzielonej działce nie może być większy niż – 0,4.
  - 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu jednostki elementarnej wydzielonej działki nie może być mniejszy niż – 0,4.
  - 7) dla terenów znajdujących się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 6.
  - 8) dla terenów znajdujących się w strefie „OW” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia jak w § 7.
  - 9) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na mieszkanie.
  - 10) na terenie każdej wydzielonej działki z budynkiem mieszkalnym i usługami należy zapewnić, co najmniej 2 czasowe miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
  - 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.
  - 12) z lica elewacji, mogą wystawać następujące elementy:
    - a) gzymsy – nie więcej niż 0,20 m,
    - b) okapy – nie więcej niż 0.80 m,
    - c) części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (takie jak wykusze, balkony) – nie więcej niż 1.50 m,
    - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 2 m.
  - 13) wielkość wydzielonej działki dla celów zabudowy nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.
  - 14) dopuszcza się, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.
  - 15) szerokość wydzielonej działki mierzona w linii zabudowy nie może być mniejsza niż 20 m.
  - 16) wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych.
  - 17) ustala się wielkość produkcji zwierzęcej do 20 jednostek przeliczeniowych DJP.

- 18) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
  - 19) ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych.
  - 20) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
  - 21) ścieki bytowo-gospodarcze docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci kanalizacyjnej.
  - 22) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.
  - 23) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów.
  - 24) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej.
  - 25) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
  - 26) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
  - 27) zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą, rozbudowaną sieć elektroenergetyczną.
  - 28) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych.
  - 29) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej.
  - 30) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.
  - 31) przyłączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej do sieci telefonicznej według technicznych warunków przyłączenia lokalnego operatora sieci.
  - 32) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.
  - 33) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł ciepła.
  - 34) określa się normatywny poziom hałasu w porze dziennej 60dB, w porze nocnej 50dB.
- § 16. 1.** Określa się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem od MU/1 do MU/4.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
    - b) usługi nieuciążliwe
    - c) rzemiosło.
  - 2) uzupełniające – urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) budynki mieszkalne z dachem dwuspadowym (dopuszcza się dachy czterospadowe z długą kalenicą), o nachyleniu połaci w przedziale 35°-45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową.
  - 2) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.
  - 3) wysokość nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 9m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym: parter i poddasze.
  - 4) towarzyszące funkcji podstawowej budynki gospodarcze, usługowe oraz wolnostojące garaże i wiaty dopuszcza się jako parterowe; forma architektoniczna nowych budynków gospodarczych, usługowych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce.
  - 5) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu na wydzielonej działce nie może być większy niż – 0,3.
  - 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu jednostki elementarnej wydzielonej działki nie może być mniejszy niż – 0,5.
  - 7) zakazuje się stosowania:
    - a) okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „siding” (oblicówka z paneli winylowych, PVC lub podobnych),
    - b) od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały).
  - 8) dla terenów, znajdujących się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 6.
  - 9) dla terenów znajdujących się w strefie „OW” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia jak w § 7.
- 10) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na mieszkanie.

- 11) na terenie każdej wydzielonej działki z budynkiem mieszkalnym i usługami należy zapewnić, co najmniej 2 czasowe miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
  - 12) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.
  - 13) z lica elewacji, mogą wystawać następujące elementy:
    - a) gzymsy – nie więcej niż 0,20 m,
    - b) okapy – nie więcej niż 0.80 m,
    - c) części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (takie jak wykusze, balkony) – nie więcej niż 1.50 m,
    - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 2 m.
  - 14) wielkość wydzielonej działki dla celów zabudowy nie może być mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>.
  - 15) dopuszcza się, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.
  - 16) szerokość wydzielonej działki mierzona w linii zabudowy nie może być mniejsza niż 20 m.
  - 17) wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych.
  - 18) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
  - 19) ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych.
  - 20) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
  - 21) w przypadku braku możliwości przyłączenia do istniejącej sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody.
  - 22) ścieki bytowo-gospodarcze docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci kanalizacyjnej.
  - 23) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.
  - 24) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów.
  - 25) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej.
  - 26) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
  - 27) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
  - 28) zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą, rozbudowaną sieć elektroenergetyczną.
  - 29) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych.
  - 30) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej.
  - 31) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny. pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.
  - 32) przyłączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej do sieci telefonicznej według technicznych warunków przyłączenia lokalnego operatora sieci.
  - 33) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.
  - 34) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł ciepła.
  - 35) Określa się normatywny poziom hałasu w porze dziennej 60dB, w porze nocnej 50dB.
- § 17. 1. Określa się tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem U/1,**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) podstawowe:
    - a) usługi nieuciążliwe.
    - b) rzemiosło,
    - c) stacje paliw
  - 2) uzupełniające:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (z wyłączeniem zabudowy szeregowej).
    - b) zabudowa zagrodowa.
    - c) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) budynki mieszkalne z dachem dwuspadowym (dopuszcza się dachy czterospadowe z długą kalenicą), o nachyleniu połaci w przedziale 35°–45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową.
  - 2) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.
  - 3) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, w tym: parter piętro i poddasze.
  - 4) towarzyszące funkcji podstawowej budynki gospodarcze, usługowe oraz wolno stojące garaże i wiaty dopuszcza się jako parterowe

- z dachami płaskimi; forma architektoniczna nowych budynków gospodarczych, usługowych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce.
- 5) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu na wydzielonej działce nie może być większy niż – 0,4.
  - 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu jednostki elementarnej wydzielonej działki nie może być mniejszy niż – 0,4.
  - 7) dla terenów znajdujących się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 6.
  - 8) dla terenów znajdujących się w strefie „OW” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia jak w § 7.
  - 9) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na mieszkanie.
  - 10) na terenie każdej wydzielonej działki z budynkiem mieszkalnym i usługami należy zapewnić, co najmniej 2 czasowe miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
  - 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.
  - 12) z lica elewacji, mogą wystawać następujące elementy:
    - a) gzymsy – nie więcej niż 0,20 m,
    - b) okapy – nie więcej niż 0.80 m,
    - c) części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (takie jak wykusze, balkony) – nie więcej niż 1.50 m,
    - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 2 m.
  - 13) wielkość wydzielonej działki dla celów zabudowy nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.
  - 14) dopuszcza się, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.
  - 15) szerokość wydzielonej działki mierzona w linii zabudowy nie może być mniejsza niż 20 m.
  - 16) wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych,
  - 17) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
  - 18) ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych.
  - 19) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
  - 20) ścieki bytowo-gospodarcze docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci kanalizacyjnej.
  - 21) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.
  - 22) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów.
  - 23) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej.
  - 24) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
  - 25) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
  - 26) zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą, rozbudowaną sieć elektroenergetyczną.
  - 27) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych.
  - 28) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej.
  - 29) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.
  - 30) przyłączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej do sieci telefonicznej według technicznych warunków przyłączenia lokalnego operatora sieci.
  - 31) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.
  - 32) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł ciepła.
- § 18. 1. Określa się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem US/1 i US/2.**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) podstawowe: usługi sportu, place zabaw.
  - 2) uzupełniające: lokalizacja innych funkcji publicznych, zieleń, obiekty socjalne i technicznego wyposażenia, komunikacja, parkingi i urządzenia towarzyszące.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się budowę jednokondygnacyjnych obiektów związanych z funkcją podstawową liczących nie więcej niż 6 m wysokości licząc od powierzchni terenu (mierzonej przy wejściu lub wjeździe) do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego.
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z właścicielem terenu.
- 4) działalność realizowana w granicach terenu nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu oraz zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych.

**§ 19. 1. Określa się tereny zabudowy przemysłowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem PU/1 do PU/3**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa przemysłowa.
  - b) zabudowa usługowa.
- 2) uzupełniające:
  - a) rzemiosło.
  - b) urządzenia towarzyszące oraz zieleni.
  - c) zabudowa mieszkaniowa w ramach terenu PU/1.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe.
- 2) nie ustala się wysokości zabudowy.
- 3) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu wydzielonej działki nie może być większy niż – 0,8.
- 4) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu jednostki elementarnej wydzielonej działki nie może być mniejszy niż – 0,1.
- 5) dla terenów znajdujących się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 6.
- 6) dla terenów znajdujących się w strefie „OW” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia jak w § 7.
- 7) obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc postojowych.
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.
- 9) wielkość wydzielonej działki dla celów zabudowy nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>.
- 10) dopuszcza się, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.
- 11) szerokość frontu wydzielonej działki dla celów zabudowy, mierzona w linii zabudowy nie może być mniejsza niż 40 m.
- 12) wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy

winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych.

- 13) działalność produkcyjna, usługowa lub rzemieślnicza nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 14) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
- 15) ścieki bytowo-gospodarcze docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci kanalizacyjnej.
- 16) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów.
- 17) wstępne oczyszczanie ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, w oczyszczalniach zakładowych, zlokalizowanych na terenach własnych inwestora.
- 18) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej.
- 19) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
- 20) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
- 21) zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą, rozbudowaną sieć elektroenergetyczną.
- 22) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych.
- 23) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej.
- 24) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.
- 25) przyłączenie do sieci telefonicznej według technicznych warunków przyłączenia lokalnego operatora sieci.
- 26) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.
- 27) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł ciepła.

**§ 20. 1. Określa się teren usług sakralnych oznaczony na rysunku planu symbolem UK/1**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) teren usług kultury sakralnej.
- 2) urządzenia towarzyszące, w tym plebanie, sale katechetyczne itp.
- 3) teren, o którym mowa w ust. 1, znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia określone w § 6.
- 4) dopuszczalne kierunki przekształceń:
  - a) modernizacja istniejących obiektów sakralnych i kultury, z zachowaniem obecnej formy architektonicznej i skali zabudowy,
  - b) modernizacje, adaptacje i przebudowy obiektów towarzyszących, z zachowaniem formy architektonicznej harmonizującej z dominującymi obiektami sakralnymi i kultury.

**§ 21. 1. Określa się teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem ZC/1**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) cmentarz wraz z kaplicą cmentarną.
3. Teren, o którym mowa w ust.1, znajduje się w strefie ochrony, dla której obowiązują ustalenia określone w § 8. A ponadto:
  - 1) ogrodzenie terenu cmentarza ogrodzeniem pełnym o wysokości nieprzekraczającej 1,6 m,
  - 2) określa się minimalną strefę ochrony sanitarnej od granicy cmentarza w odległości 50 m liczonej od granicy działki, dla której obowiązują następujące wymogi:
    - a) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i obiektów gastronomicznych oraz zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe,
    - b) zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wody do picia i dla potrzeb gospodarczych”.

**§ 22. 1. Określa się tereny zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem ZI/1**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleni izolacyjna wielopoziomowa.
- 2) uzupełniające – ciekі wodne i melioracyjne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi rolne.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
  - 2) ustala się zakaz prowadzenia upraw roślin przeznaczonych do konsumpcji,
  - 3) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

**§ 23. 1. Określa się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem R/1 do R/42**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny rolne.

2) uzupełniające – ciekі wodne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi rolne.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej. Wyjątek stanowią tereny oznaczone symbolami R/1, R/2, R/3, R/4 i R/5, na których dopuszcza się lokalizację budynków i urządzeń bezpośrednio związanych z produkcją rolniczą.
- 2) dla terenów, znajdujących się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 6.
- 3) dla terenów, na których znajdują się stanowiska archeologiczne, obowiązują ustalenia jak w § 8.
- 4) dopuszcza się, na wniosek właściciela, zalesianie gruntów rolnych spełniających warunki określone w przepisach szczególnych.
- 5) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej – po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządców i operatorów istniejących sieci.
- 6) dopuszcza się lokalizację komunalnych ujęć wód podziemnych (studni) oraz związanych z nimi urządzeń służących celom zaopatrzenia w wodę.
- 7) dopuszcza się wypełnienie występujących na terenach R zagłębień poeksploatacyjnych materiałem mineralnym (z wyłączeniem odpadów komunalnych) i rekultywację w kierunku rolnym lub leśnym.
- 8) wzdłuż rowów melioracyjnych zaleca się realizację biologicznej obudowy cieków w postaci zadrzewień i zakrzewień, z zachowaniem warunków dostępności do cieków dla służb melioracyjnych.
- 9) dopuszcza się wydzielanie nowych gospodarczych dróg transportu rolnego oraz likwidację istniejących, z zachowaniem warunku dostępności komunikacyjnej do terenów.

**§ 24. 1. Określa się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem ZL/1 do ZL/4**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny lasów.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów związanych z prowadzoną gospodarką leśną oraz obiektów służących obsłudze turystyki.
- 2) lokalizację obiektów służących obsłudze turystyki (wiat, altan, ścieżek itp.) oraz warunki zabezpieczenia przeciwpożarowego tych obiektów należy uzgodnić z właściwym nadleśnictwem.
- 3) dopuszcza się prowadzenie pieszo-rowerowych ciągów spacerowych.
- 4) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z właścicielem terenu.

**§ 25. 1. Określa się teren zbiornika przeciwpożarowego oznaczonego na rysunku planu symbolem W/1 i W/2**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zbiornik przeciwpożarowy.

3. Na terenie W, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) dopuszcza się przeznaczenie terenu na cele zieleni urządzonej – plac zabaw, usługi sportu.
- 2) dla terenów znajdujących się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 6.

**§ 26. 1. Określa się teren wód powierzchniowych i śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolem od WS/1 do WS/26**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: rzeki i rowy melioracyjne.

3. Na terenie WS, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarki wodnej,
- 2) dopuszcza się wykorzystanie terenu na cele rekreacyjne,
- 3) należy zapewnić dostęp do istniejących i projektowanych urządzeń gospodarki wodnej,
- 4) ustala się bezwzględny zakaz odprowadzania do wód nieoczyszczonych ścieków bytowych i gospodarczych.

**§ 27. 1. Określa się tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu symbolem E/1 i E/2**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń elektroenergetycznych.

3. Na terenach E, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działki.
- 2) należy zapewnić dostęp do istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych.
- 3) dla terenów znajdujących się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 6.

**§ 28. 1. Określa się teren dróg publicznych klasy głównej oznaczonych na rysunku planu symbolem od KDG1 do KDG/6; droga oznaczona symbolem KDG/2, KDG/4 i KDG/5 stanowi obojętne miejscowości w ciągu drogi krajowej nr 39**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji publicznej głównej ( w tym jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej, chodniki, ścieżki rowerowe oraz zieleń).

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem KDG/1, KDG/3 i KDG/6 – 20 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem KDG/2, KDG/4 i KDG/5 – 25 m,
  - c) dopuszcza się poszerzenie drogi o tereny przyległe, jeśli wymagać tego będzie modernizacja drogi.
- 2) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości

wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

- 3) ustala się obowiązek lokalizacji ścieżek rowerowych.
- 4) na terenach zabudowanych ustala się obowiązek lokalizacji obustronnych chodników.
- 5) na terenach zabudowanych obowiązuje lokalizacja urządzeń zapewniających bezpieczeństwo ruchu pieszego (pasy, światła, płotki).
- 6) ustala się obowiązek dostosowania chodników i przejść dla pieszych do wymagań osób niepełnosprawnych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych.
- 7) wyznacza się odcinki dróg, na których należy zlokalizować szpalery zieleni wysokiej.
- 8) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 9) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
- 10) zakazuje się budowę nowych bezpośrednich wyjazdów z posesji oraz wyjazdów w obszarze oddziaływań skrzyżowań na drogach poprzecznych.
- 11) dopuszcza się odstępianie od ustaleń pkt 10 pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi.
- 12) dla terenów znajdujących się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 6.
- 13) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi.

**§ 29. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL/1 do KDL/5**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji publicznej lokalnej (w tym jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej, chodniki, ścieżki rowerowe oraz zieleń).

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu. dopuszcza się poszerzenie drogi o tereny przyległe, jeśli wymagać tego będzie modernizacja drogi.
- 2) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 3) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
- 4) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni.

- 5) w obszarze zabudowanym należy zlokalizować obustronne chodniki.
- 6) dopuszcza się lokalizację zatok, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej, ścieżek rowerowych, elementów małej architektury.
- 7) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych ulic, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu lub ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.
- 8) dla terenów, znajdujących się w strefie „b” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 6.
- 9) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi.

**§ 30. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD/1 do KDD/9**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji publicznej dojazdowej (w tym jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej, chodniki, ścieżki rowerowe oraz zieleni).

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu. dopuszcza się poszerzenie drogi o tereny przyległe, jeśli wymagać tego będzie modernizacja drogi.
- 2) ustala się obowiązek dostosowania chodników i przejść dla pieszych do wymagań osób niepełnosprawnych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych.
- 3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 4) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni.
- 5) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej części jezdni i chodnika,
- 6) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury.
- 7) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych ulic, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, aktualnym zagospoda-

- rowaniem terenu lub ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.
- 8) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
- 9) dla terenów znajdujących się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 6.
- 10) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

**§ 31. 1. Określa się tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem od KDPJ/1 do KDPJ/27**

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – ciągi pieszo-jezdne.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 5 m zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 3) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego.
- 4) dla terenów znajdujących się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 6.
- 5) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi.

## Rozdział IV

### Ustalenia końcowe

**§ 32.** Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla terenów oznaczonych symbolem PU w wysokości 30%, dla pozostałych w wysokości 10%.

**§ 33.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kondratowice.

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

Przewodniczący Rady Gminy:  
*Aleksander Skorupski*







**Załącznik nr 3 do uchwały nr VIII/39/  
/2011 Rady Gminy Kondratowice  
z dnia 31 marca 2011 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE ART. 20 UST. 1  
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI KARCZYN**

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Karczyn nie została złożona żadna uwaga.

W związku z powyższym, ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Kondratowice nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).

**Załącznik nr 4 do uchwały nr VIII/39/  
/2011 Rady Gminy Kondratowice  
z dnia 31 marca 2011 r.**

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

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

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