



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 3 lipca 2012 r.

Poz. 2340

### UCHWAŁA NR XXII/116/2012 RADY GMINY KONDRATOWICE

z dnia 8 maja 2012 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Czerwieniec

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zmianami), w związku z uchwałą nr XXI/113/2008 Rady Gminy Kondratowice z dnia 20 marca 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Czerwieniec, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kondratowice, Rada Gminy Kondratowice uchwała, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Czerwieniec zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, będący integralną częścią uchwały w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rysunek planu, będący integralną częścią uchwały w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

#### Rozdział 1

##### 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 naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
  - 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
  - 6) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu – w przypadku ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączone przeznaczenie terenu lub poszczególne 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 nie wystających ponad powierzchnię terenu;
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, tarasy, daszki, markizy itp.
- 11) 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 ochrony konserwatorskiej „B”;
- 6) granica strefy ochrony krajobrazu „K”;
- 7) granica strefy ochrony zabytków archeologicznych „OW”;
- 8) obiekty o wartościach historycznych wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 9) stanowiska archeologiczne;
- 10) granica obszaru górniczego „Janowiczki”;
- 11) granica terenu górniczego „Janowiczki”;

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

- 1) tereny zagrożone zalaniem wodami powodziowymi;
- 2) proponowany podział geodezyjny;
- 3) linie elektroenergetyczne napowietrzne

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

- 1) tereny zabudowy zagrodowej mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej jednorodzinnej i zagrodowej – oznaczone symbolem MM;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolem MW;
- 4) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem U;
- 5) tereny usług sportu i rekreacji – oznaczone symbolem US;
- 6) tereny eksploatacji górniczej – wyrobisko i zwałowisko – oznaczone symbolem PG;
- 7) tereny po eksploatacji górniczej przeznaczony do rekultywacji w kierunku wodno – leśnym oraz wodno-rolnym – oznaczone symbolem PZ;
- 8) tereny rolne – oznaczone symbolem R;
- 9) tereny lasów – oznaczone symbolem ZL;
- 10) teren zbiornika przeciwpożarowego – oznaczone symbolem W;
- 11) tereny wód powierzchniowych i śródlądowych – oznaczone symbolem WS;
- 12) tereny urządzeń elektroenergetycznych – oznaczone symbolem E;
- 13) tereny dróg klasy lokalnej – oznaczone symbolem KDL;
- 14) tereny dróg klasy dojazdowej – oznaczone symbolem KDD;
- 15) tereny ciągów pieszo- jezdnych – oznaczone symbolem KDPIJ;
- 16) tereny ciągów pieszych – oznaczone symbolem KDX.

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

2. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalanania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) Granice nowych podziałów geodezyjnych, ustala się z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki (mierzonej w linii zabudowy):
  - a) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, MW = 20 m,
  - b) w zabudowie oznaczonej symbolem MM = 20 m,
  - c) w zabudowie oznaczonej symbolem U, US = 20 m,

- d) w zabudowie oznaczonej symbolem PG, PZ = 25 m,
- 2) Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:
- a) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, MW = 1000 m<sup>2</sup>,
- b) w zabudowie oznaczonej symbolem MM = 900 m<sup>2</sup>,
- c) w zabudowie oznaczonej symbolem U, US = 1000 m<sup>2</sup>
- d) w zabudowie oznaczonej symbolem PG, PZ = 2000 m,
3. Minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – 60 stopni.
4. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

## Rozdział II

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

§ 6. 1. Wyznacza się **strefę „B”** ochrony konserwatorskiej dla zespołu folwarcznego.

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

- 1) ustala się prymat zachowania wartości zabytkowych zespołu i poszczególnych jego elementów zabytkowych nad wszelką działalnością inwestycyjną;
- 2) lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie zabudowy zespołu, wymagane jest przy tym dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów, kolorystyki, z użyciem tradycyjnych, historycznych, lokalnych materiałów, nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
- 3) należy dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowego zespołu budowlanego jego poszczególnych obiektów, eliminując uciążliwe funkcje;
- 4) na terenie zespołu zakazuje się budowy silosów w obrębie podwórzy gospodarczych, dopuszcza się ich budowę jako wbudowanych w obiekty folwarczne lub w formie obudowanej w miejscu nieistniejących obiektów historycznych;
- 5) należy usunąć obiekty dysharmonizujące lub pozostawić je do śmierci technicznej analogicznie należy postępować w stosunku do innych ele-

mentów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni);

- 6) należy zlikwidować obiekty tymczasowe;
- 7) nie dopuszcza się dalszego podziału nieruchomości;
- 8) zakazuje się stosowania przegrodzeń dzielących optycznie zespół;
- 9) zakazuje się stosowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, forma, materiał i wysokość winien nawiązywać do lokalnych, historycznych ogrodzeń;
- 10) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii energetycznych i teletechnicznych, rozbudowę i budowę nowych należy realizować w formie skablowanej;
- 11) należy zachować powierzchnie brukowane.

§ 7. 1. Wyznacza się **strefę „K”** ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego. Strefa „K” ochrony konserwatorskiej obejmuje obszar historycznego siedliska wsi oraz zabudowę przy drodze Prusy-Zarzyca. Określona została w celu ochrony jej historycznego układu i zabudowy oraz zachowania ekspozycji obiektów zabytkowych o szczególnych wartościach krajobrazowych.

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

- 1) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej. W przypadku istniejącego budynku po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z częścią istniejącą;
- 2) nowa zabudowa powinna nawiązywać do budownictwa regionalnego w zakresie bryły, skali i użytych materiałów. Maksymalna wysokość nie może przekroczyć 9 m. Należy stosować dachy o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia 38–45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką matową w kolorze ceglastym;
- 3) należy zachować nasadzenia przydrożne;
- 4) należy usunąć obiekty dysharmonizujące;
- 5) zakazuje się stosowania materiałów z tworzyw sztucznych (np. siding) jako elementów okładzinowych,
- 6) zakazuje się stosowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, forma, materiał i wysokość winien nawiązywać do lokalnych, historycznych ogrodzeń;
- 7) dopuszcza się stosowanie silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, jako przesłonięte zabudową, w miejscach nie eksponowanych, wysokość tych obiektów nie powinna przekraczać wysokości historycznej zabudowy.

§ 8. 1. Wyznacza się **strefę „OW”** ochrony zabytków archeologicznych w granicach zainwestowania ruralistycznego wsi o metryce średniowiecznej. Obowiązują dla niej następujące wymagania:

- 1) w razie konieczności ustala się wymóg przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych.
- 2) nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa. Powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem określa się **objekt 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 3,
- b) dom mieszkalny, nr 4,
- c) dom mieszkalny, nr 5,
- d) dom mieszkalny, nr 9,
- e) dom mieszkalny, nr 12,
- f) dom mieszkalny, nr 18 wraz z oborą,
- g) dom mieszkalny, nr 21,
- h) budynek trafostacji,
- i) zespół zabudowy folwarcznej w centrum wsi w granicach strefy „B”.

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 ceglającym,
- g) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
- h) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków a znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej dodatkowo obowiązują ustalenia sformułowane dla poszczególnych stref,

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

- 1) wykaz chronionych stanowisk archeologicznych:
  - 1/99/88-28 AZP: osada, osada – wczesne sredn./ punkt osadniczy – epoka brazu,
  - 2/100/88-28 AZP: ślad osadnictwa- pozne sredn./ osada – lendzielska, neolit,
  - 3/101/88-28 AZP: nieokreslona – pradziejew/ osada – późne sredn. XIVw./ osada – neolit,
  - 4/102/88-28 AZP: nieokreslona – pradziejew/ osada – późne sredn. XIVw./ ślad osadnictwa- neolit,
  - 5/103/88-28 AZP: osada – późne sredn. XIV- XVw./ ślad osadnictwa – późne sredniowiecze/ punkt osadniczy – unietycka/ wczesna epoka brazu/ punkt osadniczy – kpl, neolit,
  - 6/104/88-28 AZP: osada – późne sredn.,
  - 7/105/88-28 AZP: osada – późne sredn.,
  - 8/106/88-28 AZP: nieokreslona – pradziejew/ osada – późne sredn.,
  - 9/107/88-28 AZP: nieokreslona – pradziejew/ osada – ON XVI-XVIIIw./ punkt osadniczy – wczesne sredn.,
  - 10/108/88-28 AZP: osada – przeworska, OWL, faza D/ osada – kpl, neolit,
  - 11/79/88-27 AZP: ślad osadnictwa – późne sredniowiecze XIV–XV w./ ślad osadnictwa – wczesne sredniowiecze/ ślad osadnictwa- pradziejew/ ślad osadnictwa – neolit,
  - 12/80/88-27 AZP: osada – późne sredniowiecze XIV–XVw./ ślad osadnictwa – pradziejew/ osada – luzycka, nieokreslona/ ślad osadnictwa- neolit.,
  - 13/81/88-27 AZP: ślad osadnictwa – późne sredniowiecze XIV–XV w./ ślad osadnictwa- pradziejew/ osada – luzycka, nieokreslona/ ślad osadnictwa – neolit.,
  - 14/82/88-27 AZP: ślad osadnictwa – późne sredniowiecze XIV–XV w./ ślad osadnictwa- pradziejew/ osada – luzycka, nieokreslona/ ślad osadnictwa – neolit.,

- 15/110/88-28: ślad osadnictwa - późne średniowiecze.
- 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. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem od MN/1 do MN/14.

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 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) dla terenu MN/14 znajdującego się granicach strefy „K” ochrony krajobrazu obowiązują ustalenia jak w § 7;
  - 8) 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).
  - 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;

- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu i w następujących odległościach:
    - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
    - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
    - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPI,
    - d) 3 m od granicy cieków wodnych,
  - 11) 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.
  - 12) wielkość wydzielonej działki przeznaczonej dla celów zabudowy nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
  - 13) 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;
  - 14) szerokość wydzielonej działki mierzona w linii zabudowy nie może być mniejsza niż 20 m;
  - 15) wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych;
  - 16) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
  - 17) ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych;
  - 18) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
  - 19) w przypadku braku możliwości przyłączenia do istniejącej sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody;
  - 20) odprowadzenie ścieków bytowo - gospodarczych 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;
  - 22) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów;
  - 23) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
  - 24) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;
  - 25) zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne;
  - 26) zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną;
  - 27) dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
  - 28) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej;
  - 29) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny;
  - 30) przyłączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej do sieci telefonicznej według technicznych warunków przyłączenia lokalnego operatora sieci;
  - 31) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
  - 32) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł ciepła;
  - 33) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- § 13. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej jednorodzinnej i zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem od MM/1 do MM/9.**
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 połąci w przedziale  $35^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , 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” podstawowej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 6;
  - 8) dla terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony krajobrazu 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  $100 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej usług;
  - 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu i w następujących odległościach:
    - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
    - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
    - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPI,
    - d) 3 m od granicy cieków wodnych,
  - 11) 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.
  - 12) wielkość wydzielonej działki przeznaczonej dla celów zabudowy nie może być mniejsza niż  $900 \text{ m}^2$ ;
  - 13) 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;
  - 14) szerokość wydzielonej działki mierzona w linii zabudowy nie może być mniejsza niż 20 m;
  - 15) wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych;
  - 16) ustala się wielkość produkcji zwierzęcej do 20 jednostek przeliczeniowych DJP;
  - 17) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
  - 18) ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych;
  - 19) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
  - 20) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych 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;
  - 22) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów;
  - 23) odprowadzanie wód opadowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni

- chlonych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
- 24) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;
  - 25) zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne;
  - 26) zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną;
  - 27) dopuszcza się 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;
  - 30) przyłączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej do sieci telefonicznej według technicznych warunków przyłączenia lokalnego operatora sieci;
  - 31) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
  - 32) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł ciepła;
  - 33) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- § 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MW/1.**
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 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 połąci 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” podstawowej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 6;
  - 8) dla terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony krajobrazu 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 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu i w następujących odległościach:
    - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
    - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
    - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,
    - d) 3 m od granicy cieków wodnych,
  - 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 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 lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 29) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej;
- 30) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych;
- 31) przyłączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej do sieci telefonicznej według technicznych warunków przyłączenia lokalnego operatora sieci;
- 32) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 33) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł ciepła;
- 34) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### **§ 15. 1. Wyznacza 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.
- 2) uzupełniające:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (z wyłączeniem zabudowy szeregowej)'
  - b) 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 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) dla terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony krajobrazu obowiązują ustalenia jak w § 7;
- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu jednostki elementarnej wydzielonej działki nie może być mniejszy niż  $- 0,4$ ;
- 8) 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;
- 9) na terenie każdej wydzielonej działki z budynkiem mieszkalnym i usługami należy zapewnić, co najmniej 2 czasowe miejsca postojowe na każde  $100 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej usług;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 11) z lica elewacji usytuowanej w nieprzekraczalnej linii zabudowy mogą wystawać następujące elementy:
  - a) gzymsy – nie więcej niż  $0,20 \text{ m}$ ,
  - b) okapy – nie więcej niż  $0.80 \text{ m}$ ,
  - c) części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (takie jak wykusze, balkony) – nie więcej niż  $1.50 \text{ m}$ ,
  - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż  $2 \text{ m}$ .
- 12) wielkość wydzielonej działki dla celów zabudowy nie może być mniejsza niż  $800 \text{ m}^2$ ;
- 13) 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;
- 14) szerokość wydzielonej działki mierzona w linii zabudowy nie może być mniejsza niż  $20 \text{ m}$ ,
- 15) wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 16) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 17) ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych;
- 18) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
- 19) ścieki bytowo-gospodarcze docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci kanalizacyjnej;
- 20) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych;
- 21) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów;
- 22) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
- 23) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;
- 24) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne;
- 25) zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą, rozbudowaną sieć elektroenergetyczną;
- 26) dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 27) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej;
- 28) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych;
- 29) przyłączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej do sieci telefonicznej według technicznych warunków przyłączenia lokalnego operatora sieci;
- 30) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 31) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł ciepła.

**§ 16. 1. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem US/1.**

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

- 1) podstawowe: usługi sportu, place zabaw;
- 2) uzupełniające: lokalizacja innych funkcji publicznych, zieleni, obiekty socjalne i technicznego wyposażenia, komunikacja, parkingi, urządzenia towarzyszące.

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

- 1) dopuszcza się budowę jednokondygnacyjnych obiektów związanych z funkcją podstawową liczących nie więcej niż 6 m wysokości licząc od powierzchni terenu (mierzonej przy wejściu lub wjeździe) do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego;
- 2) dla terenów znajdujących się w strefie „B” podstawowej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 6;
- 3) dla terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony krajobrazu, obowiązują ustalenia jak w § 7;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z właścicielem terenu;
- 6) działalność realizowana w granicach terenu nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu oraz zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych.

#### **§ 17. 1. Wyznacza się tereny eksploatacji górniczej – wyrobisko i zwałowisko – oznaczone symbolem PG/1.**

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

- 1) podstawowe:
  - a) eksploatacja górnicza złoża bazaltu – wyrobisko i zwałowisko.
- 2) uzupełniające:
  - a) dopuszcza się składowanie nadkładu i odpadów poeksploatacyjnych w zwałowisku wewnętrznym jako element rekultywacji,
  - b) budowa obiektów i urządzeń z zakresu przemysłu wydobywczego z możliwością, rozbudowy lub modernizacji,
  - c) budowa, rozbudowa lub modernizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - d) realizacja urządzeń lub budowli komunikacji wewnętrznej

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

- 1) obowiązują ustalenia określone dla terenu górniczego „Janowiczki” utworzonego decyzją Wojewody Wrocławskiego nr 12/E/97 nr OŚ/IV/7514/38/97 z 1 sierpnia 1997 roku;
- 2) obowiązują ustalenia określone dla obszaru górniczego „Janowiczki” utworzonego decyzją Woje-

wody Wrocławskiego nr 12/E/97 nr OŚ/IV/7514/38/97 z 1 sierpnia 1997 roku;

- 3) obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc postojowych;
- 4) 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;
- 5) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów;
- 6) wstępne oczyszczanie ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, w oczyszczalniach zakładowych, zlokalizowanych na terenach własnych inwestora;
- 7) rekultywacja terenów poeksploatacyjnych w zakresie odzysku odpadów może odbywać się z użyciem następujących materiałów: odpady z wydobywania kopalin, ziemia, kamienie, osady z czyszczenia i mycia buraków, odpady z produkcji wyrobów ceramicznych, odpady materiałów i elementów budowlanych.
- 8) zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą, rozbudowaną sieć elektroenergetyczną;
- 9) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 10) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.

#### **§ 18. 1. Wyznacza się tereny po eksploatacji górniczej przeznaczone do rekultywacji w kierunku wodno-leśnym oraz wodno-rolnym – oznaczone symbolem PZ/1.**

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

- 1) podstawowe:
  - a) rekultywacja w kierunku wodno-leśnym oraz wodno-rolnym.
- 2) uzupełniające:
  - a) zachowanie swobodnego dostępu do wody,
  - b) utrzymanie i ochronę istniejących cieków i zbiorników z zielenią przybrzeżną, niską i wysoką, stanowiącą ich otulinę biologiczną,
  - c) możliwość lokalizacji niezbędnych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) obowiązują ustalenia określone dla terenu górniczego „Janowiczki” utworzonego decyzją Woje-

wody Wrocławskiego nr 12/E/97 nr OŚ/IV/7514/38/97 z 1 sierpnia 1997 roku;

- 2) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów;
- 3) zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą, rozbudowaną sieć elektroenergetyczną;
- 4) dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zakazuje się niszczenia urządzeń regulujących stosunki wodne;
- 6) zakazuje się budowy ogrodzeń.

**§ 19. 1. Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem od R/1 do R/14.**

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.

4. Dla terenów znajdujących się w granicach terenu górniczego „Janowiczki” obowiązują ustalenia zawarte w decyzji Wojewody Wrocławskiego nr 12/E/97 nr OŚ/IV/7514/38/97 z 1 sierpnia 1997 roku, a ponadto:

- 1) dla terenów, na których znajdują się stanowiska archeologiczne, obowiązują ustalenia jak w §10;
- 2) dopuszcza się, na wniosek właściciela, zalesianie gruntów rolnych spełniających warunki określone w przepisach szczególnych;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej – po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządców i operatorów istniejących sieci;
- 4) dopuszcza się lokalizację komunalnych ujęć wód podziemnych (studni) oraz związanych z nimi urządzeń służących celom zaopatrzenia w wodę;
- 5) dopuszcza się wypełnienie występujących na terenach R zagłębień poeksploatacyjnych materiałem mineralnym (z wyłączeniem odpadów komunalnych) i rekultywację w kierunku rolnym lub leśnym;
- 6) wzdłuż rowów melioracyjnych zaleca się realizację biologicznej obudowy cieków w postaci zadrzewień i zakrzewień, z zachowaniem warunków dostępności do cieków dla służb melioracyjnych;
- 7) dopuszcza się wydzielanie nowych gospodarczych dróg transportu rolnego oraz likwidację istniejących, z zachowaniem warunku dostępności komunikacyjnej do terenów.

5. Dla terenów znajdujących się w granicach terenu górniczego „Janowiczki” ustanowionego decyzją Wojewody Wrocławskiego nr 12/E/97 nr OŚ/IV/

/7514/38/97 z 1 sierpnia 1997 roku, określonego na rysunku planu, należy uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia, wynikające z wydanych koncesji.

**§ 20. 1. Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem od ZL/1 do ZL/9.**

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.

**§ 21. 1. Wyznacza się teren zbiornika przeciwpożarowego oznaczonego na rysunku planu symbolem W/1.**

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” podstawowej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 6.

**§ 22. 1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych i śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolem WS/1,**

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.

**§ 23. 1. Wyznacza się tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu symbolem E/1.**

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

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działki;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej;
- 3) należy zapewnić dostęp do istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych;
- 4) zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych;
- 5) dla terenów, znajdujących się w strefie „B” podstawowej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 6.

#### **§ 24. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem od KDL/1 do KDL/7.**

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.
- 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) dla terenów, znajdujących się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia jak w § 6;
- 8) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi.

#### **§ 25. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem od KDD/1 do KDD/4.**

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 komu-

nikacji 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 – 10 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu.
- 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 lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 8) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi.

#### **§ 26. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem od KDPJ/1 do KDPJ/12.**

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszo-jezdnych.

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

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego;
- 4) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

#### **§ 27. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDX/1.**

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

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

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 1,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego;
- 4) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

## **Rozdział IV**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 28.** Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 5%.

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

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

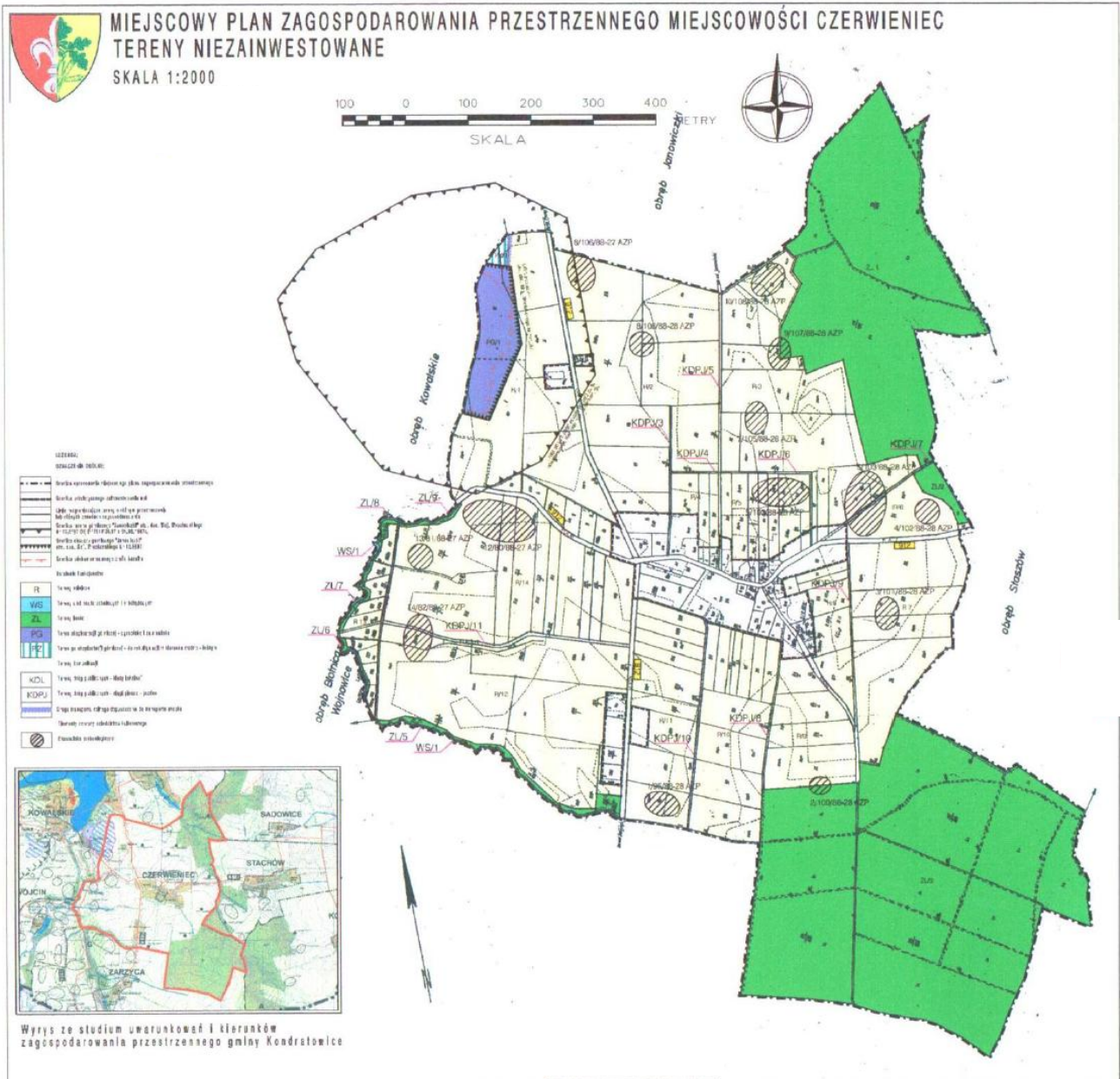
Przewodniczący Rady Gminy:  
*Aleksander Skorupski*

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXII/116/  
/2012 Rady Gminy Kondratowice z dnia  
8 maja 2012 r.





Załącznik nr 2 do uchwały nr XXII/116/  
/2012 Rady Gminy Kondratowice z dnia  
8 maja 2012 r.





Załącznik nr 3 do uchwały nr XXII/116/  
/2012 Rady Gminy Kondratowice z dnia  
8 maja 2012 r.

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

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Czerwieniec 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 XXII/116/  
/2012 Rady Gminy Kondratowice z dnia  
8 maja 2012 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 Czerwieniec, 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 Czerwieniec.