



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 7 lipca 2014 r.

Poz. 3051

### UCHWAŁA NR XLII/223/2014 RADY GMINY KONDRATOWICE

z dnia 30 stycznia 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kondratowice**

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. 647 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr LII/213/2005 Rady Gminy Kondratowice z dnia 30 września 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kondratowice, po stwierdzeniu zgodności planu stanowiącego przedmiot niniejszej uchwały z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kondratowice przyjętej uchwałą nr X/47/2011 Rady Gminy Kondratowice z dnia 8 czerwca 2011 roku, Rada Gminy Kondratowice uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1**

#### **Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kondratowice zwany dalej planem.

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

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenów:
  - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
  - c) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - d) U – tereny usług,
  - e) US – tereny sportu i rekreacji,
  - f) ZP – tereny zieleni urządzonej,

- g) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- h) R – tereny rolnicze,
- i) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,
- j) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- k) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
- l) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- m) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- n) KP – tereny ciągów pieszych,
- o) E – tereny urządzeń energetyki,
- 6) granica zespołu zabudowy wpisanego do rejestru,
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej,
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
- 9) stanowiska archeologiczne,
- 10) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków,
- 11) obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków,
- 12) linia energetyczna napowietrzna średniego napięcia wraz ze strefą techniczną,
- 13) granica terenu zamkniętego – kolejowego,
- 14) granica strefy ochronnej od kolei,
- 15) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

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

- 1) plan – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści ustaleń planu nie wynika inaczej,
- 2) uchwała – niniejsza uchwała,
- 3) przepisy odrębne – aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w dysponowaniu terenem zgodnie z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) linia rozgraniczająca – linia rozdzielająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania terenu,
- 5) teren – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego,
- 6) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą i przeważającą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych i zajmować nie mniej niż 70% powierzchni terenu, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej,
- 7) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w sposób określony w ustaleniach planu i zajmować nie więcej niż 30% powierzchni terenu, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej,
- 8) usługi nieuciążliwe – usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych i których oddziaływanie nie przekracza standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5 t,
- 9) usługi wbudowane – usługi nieuciążliwe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych lub dobudowane do tych budynków,
- 10) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami wbudowanymi,
- 11) urządzenia infrastruktury technicznej – urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne i podstawowe usługi dla określonej jednostki przestrzenno-gospodarczej (osiedla, dzielnicy, miasta, zakładu przemysłowego itp.) w zakresie energetyki, dostarczania ciepła, wody, usuwania ścieków i odpadów, transportu, teletechniki itp.,
- 12) obiekty i urządzenia towarzyszące – obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, obiekty gospodarcze i higieniczno-sanitarne, urządzenia budowlane, komunikacyjne, kanalizacyjne, wodociągowe, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,

- 13) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca teren, na którym dopuszcza się lokalizację budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych,
  - 14) obowiązująca linia zabudowy – linia, zgodnie z którą należy lokalizować zabudowę, a dokładniej wyznacza ona usytuowanie ściany zewnętrznej budynku (lica budynku) przeznaczenia podstawowego oraz określone w ustaleniach szczegółowych planu rodzaje budowli nadziemnych. Obowiązująca linia zabudowy dla wyżej wymienionych budynków i budowli stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków przeznaczenia uzupełniającego oraz urządzeń budowlanych,
  - 15) wskaźnik zabudowy działki – wartość liczbowa wyrażająca stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony w procentach,
  - 16) wskaźnik intensywności zabudowy – wartość liczbowa wyrażająca stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
  - 17) dach symetryczny – dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych,
  - 18) dach płaski – dach o spadku od 5% do 20%,
  - 19) dachy o połaciach mijających się na wysokości kalenicy – układ geometrii dachów charakteryzujący się tym, że kalenice przeciwległych połaci dachowych nie są usytuowane na jednej wysokości,
  - 20) wysokość zabudowy – wysokość budynku mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od poziomu terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) do kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego lub do gzymsu nad najwyższą kondygnacją w wypadku dachu płaskiego,
  - 21) front działki – granica działki przylegająca do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna tej działki lub równoległa do osi tej drogi.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

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

2. Ogrodzenia lokalizowane wzdłuż dróg i placów należy kształtować z uwzględnieniem następujących warunków, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej:

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

3. Na terenach zabudowy wielorodzinnej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizowania wolno stojących garaży i budynków gospodarczych,
- 2) zagospodarowanie wewnątrz blokowych zielenią, z elementami małej architektury,
- 3) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.

4. W zakresie kształtowania zieleni obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się minimalną odległość zieleni od fundamentów budynków:
  - a) 8.00 m dla drzew,
  - b) 2.00 m dla krzewów,
- 2) ustala się zagospodarowanie zielenią o wysokich walorach ozdobnych i kompozycyjnych.

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

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

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

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

#### § 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem przedsięwzięć infrastrukturalnych, zabezpieczających funkcjonowanie wsi i gminy, oraz inwestycji celu publicznego, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej,
  - 2) działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie może negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych w granicach terenu inwestycji,
  - 3) w zakresie melioracji wodnych ustala się:
    - a) przy lokalizacji obiektów budowlanych uwzględniać należy istniejący system sieci drenarskich i cieków melioracji szczegółowej,
    - b) w przypadku ewidentnej kolizji dopuszcza się przebudowę sieci bądź użycie innego systemu odwodnienia terenu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - 4) ścieki i wody deszczowe zanieczyszczone substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi należy zneutralizować i oczyścić w oczyszczalniach lokalnych w granicach własnych inwestorów przed odprowadzeniem ich do miejskiej oczyszczalni ścieków lub odbiornika wód deszczowych,
  - 5) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się wymóg zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych dla następujących rodzajów terenów:
    - a) oznaczonych symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) oznaczonych symbolem RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
    - c) oznaczonych symbolem MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
    - d) oznaczonych symbolem ZP i US -jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
    - e) oznaczonych symbolem 7U – jak tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
2. Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie ochrony przyrody:
- 1) ustala się obowiązek maksymalnego zachowania istniejących wartościowych zespołów zieleni, zwłaszcza starodrzewia,
  - 2) ustala się obowiązek ochrony i wprowadzania obudowy biologicznej otwartych cieków wodnych,
  - 3) w obrębie terenów zieleni urządzonej zlokalizowanych na terenie obszaru objętego ochroną konserwatorską zabrania się:
    - a) usuwania drzew z wyjątkiem cięć sanitarnych,
    - b) lokalizacji wolno stojących obiektów handlowych i obiektów mieszkalnych.
3. Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:
- 1) nowa zabudowa powinna nawiązywać do wartości krajobrazowych obszaru i istniejących historycznych zespołów budowlanych pod względem formy architektonicznej, w tym bryły budynku, formy i ukształtowania dachów, wysokości i zastosowanych materiałów,
  - 2) w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków mieszkalnych na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązują następujące ustalenia:
    - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, nie więcej jednak niż 12.0 m, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej,
    - b) ustala się dachy o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia 35–45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze ceglonym,
    - c) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych,
    - d) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
  - 3) w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków mieszkalnych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej obowiązują następujące ustalenia:
    - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie więcej jednak niż 9.0 m, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej,
    - b) ustala się dachy o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia 35–45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze ceglonym,
    - c) dopuszcza się doświetlenie poddaszy za pomocą lukarn lub okien połaciowych,
    - d) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
  - 4) w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków nie mieszkalnych i gospodarczych obowiązują następujące ustalenia:

- a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz budynków usługowych: 4.5 m przy dachach płaskich, 9.0 m przy dachach dwuspadowych,
  - b) dla obiektów, o których mowa w pkt. a, obowiązuje kształt dachów i rodzaj pokrycia jak dla obiektów przeznaczenia podstawowego, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej,
  - c) wysokość obiektów i urządzeń technicznych w zabudowie zagrodowej, takich jak silosy, zbiorniki na materiały masowe nie może przekroczyć 9.0 m,
  - d) wysokość budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej nie może przekroczyć 9.0 m,
  - e) wysokość budynków i urządzeń technicznych takich jak hale produkcyjne, magazyny, hurtownie nie może przekroczyć 9.0 m,
  - f) dla obiektów, o których mowa w pkt. c, d i e nie obowiązują ograniczenia w zakresie kształtowania dachów pod warunkiem, że będą one lokalizowane w częściach tylnych działek i osłonięte zielenią wysoką i zabudową krytą dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi,
- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii teletechnicznych i elektroenergetycznych.

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

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

2. Obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki nieruchome, wpisane do rejestru zabytków, wobec których obowiązują przepisy odrębne:

1) zespół pałacowo-parkowy z folwarkiem i ogrodami gospodarczymi, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 84/A/02/1-16, decyzją z dnia 29 marca 2002 r., w skład którego wchodzi:

- a) pałac,
- b) budynek spichlerza,
- c) budynek obory,
- d) budynek mieszkalny,
- e) budynek magazynowo-warsztatowy,
- f) budynek warsztatów i wózkownia,
- g) budynek gospodarczy obecnie mieszkalno-gospodarczy,
- h) budynek stodoły,
- i) budynek spichlerza,
- j) budynek rządcówki,
- k) most,
- l) teren parku z systemem wodnym,
- m) teren ogrodów gospodarczych,
- n) teren folwarku,
- o) fragmenty zachowanych kamiennie-ceglanych murów ogrodzeniowych,
- p) bruki wraz z działkami o numerach 74/2, 93, 94/3, 94/14, 94/17 i częścią działek o numerach 94/19, 94/5, 94/12.

3. Na obszarze, o których mowa w ust. 2 obowiązują następujące zasady ochrony:

- 1) ustala się prymat zachowania wartości zabytkowych zespołu i poszczególnych elementów zabytkowych nad wszelką działalnością inwestycyjną,
- 2) ustala się pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym z zachowaniem historycznego rozplanowania założenia pałacowego i układu zabudowy folwarcznej,
- 3) elementy dysharmonizujące winny być usunięte lub poddane przebudowie z dostosowaniem bryły, formy architektonicznej i materiału do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej zespołu,
- 4) lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków, wymagane jest przy tym:
  - a) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów, kolorystyki, z użyciem tradycyjnych, historycznych materiałów lokalnych,
  - b) nawiązanie do cech historycznej zabudowy miejscowości,
- 5) należy uzupełnić kamienną nawierzchnię podwórza folwarcznego,
- 6) linie energetyczne i telekomunikacyjne należy prowadzić jako kablowe,
- 7) ustala się zakaz:
  - a) lokalizacji zbiorników na materiały sypkie, typu silosy, w obrębie podwórza folwarcznego,

- b) stawiania przegrodzeń,
  - c) stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych,
- 8) niezależnie od powyższych zasad obowiązują uwarunkowania zgodne z wpisem zespołu do rejestru zabytków.

4. Uwzględnia się ochronę zabytków nieruchomych, ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

- 1) dom mieszkalny nr 3, ok. 1905 r.,
- 2) dom mieszkalny nr 4, 1901 r.,
- 3) dom mieszkalny nr 10, k. XIX, pocz. XX w.,
- 4) dom mieszkalny nr 13, k. XIX w.,
- 5) dom mieszkalny nr 48, 1870 – 80 r.,
- 6) dom mieszkalny nr 49, ok. 1915 r.,
- 7) transformator obok pałacu, ok. 1925 r.,
- 8) zespół dawnej cukrowni, obecnie Zakłady Zbożowe, ul. Długa 20, 1871–1938 r., w tym:
  - a) magazyn I, ok. 1890 r.,
  - b) magazyn II, ok. 1890 r.,
  - c) magazyn III, 1896 r.,
  - d) magazyn IV, 1924 r.,
  - e) magazyn V, 1936 r.,
  - f) magazyn VI, 1938 r.,
- 9) Zespół ZREMB, w tym:
  - a) hala produkcyjna, 1881 r.,
  - b) warsztaty, 1938 r.,
  - c) budynek stróżówki, ok. 1900 r.,
  - d) budynek wagi, 1890–1900 r.,
  - e) brama wjazdowa z murem k. XIX w.,

5. W odniesieniu do zabytków, o których mowa w ust. 4 ustala się następujące wymogi ich ochrony:

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

6. Wyznacza się obszar ochrony konserwatorskiej wsi obejmujący zachowany historyczny układ przestrzenny miejscowości, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

7. Na obszarze, o którym mowa w ust. 6 obowiązują następujące zasady ochrony:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historyczne układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych i zespołów zabudowy oraz kompozycję zieleni,
- 2) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
- 3) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych objętych ewidencją zabytków oraz obiektów położonych na obszarze ochrony konserwatorskiej,
- 4) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
- 5) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną miejscowości w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, układu kalenicy dachu, ukształtowania bryły

w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, z użyciem tradycyjnych, historycznych materiałów lokalnych oraz przy nawiązaniu do cech historycznej zabudowy wsi,

- 6) w nowoprojektowanej, modernizowanej oraz przebudowywanej zabudowie współczesnej i historycznej ustala się wymóg stosowania dachów krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym,
- 7) w modernizowanych i przebudowywanych obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
- 8) w nowoprojektowanej zabudowie, stanowiącej uzupełnienie istniejącej zabudowy, dopuszcza się pokrycie jakie występuje w tej zabudowie, pod warunkiem, iż rozwiązanie to nie naruszy walorów krajobrazowych wsi,
- 9) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,
- 10) elementy dysharmonijne, nie spełniające warunków ustalonych dla obszaru ochrony konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane przebudowie z dostosowaniem bryły, formy architektonicznej i materiału do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej wsi,
- 11) należy zachować kamienną nawierzchnię i krawężniki dróg,
- 12) ustala się zakaz
  - a) stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
  - b) umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy w stosunku do obiektu lub obszaru,
  - c) budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formę, materiał i wysokość ogrodzenia nawiązać do istniejących historycznych ogrodzeń,
  - d) lokalizacji banerów,
- 13) linie energetyczne i telekomunikacyjne należy projektować jako kablowe.

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

- 1) stanowisko nr 7/137/87-27AZP – osada kultury przeworskiej z okresu rzymskiego i ślady osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza,
- 2) stanowisko nr 8/138/87-27AZP – osada kultury przeworskiej z okresu rzymskiego i ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza,
- 3) stanowisko nr 2/132/87-27AZP – cmentarzysko z okresu neolitu, ślad osadnictwa z okresu neolitu, ślad osadnictwa kultury lużyckiej, ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza, osada kultury przeworskiej z okresu rzymskiego,
- 4) stanowiska archeologiczne o nieokreślonej lokalizacji:
  - a) stanowisko nr 3/133/87-27AZP – cmentarzysko kultury przeworskiej z okresu późno latyńskiego,
  - b) stanowisko nr 4/134/87-27AZP – ślad osadnictwa z okresu neolitu,
  - c) stanowisko nr 5/135/87-27AZP – neolityczny ślad osadnictwa.

9. Ustala się obszar ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obejmujący teren wsi w granicach opracowania planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

10. Na obszarze, o którym mowa w ust. 9 i na terenie stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 8 oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie ustala się:

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

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

- 1) nowoprojektowana zabudowa i przebudowa istniejących budynków powinna zostać starannie wpisana w krajobraz kulturowy wsi oraz być realizowana w nawiązaniu do zasad ukształtowania obiektów o tradycyjnych i historycznych lokalnych formach,
- 2) nową zabudowę należy lokalizować w logicznym rozwinięciu przy istniejącej siatce dróg,
- 3) na terenach położonych w sąsiedztwie zabytków wpisanych do rejestru zabytków, obszarów ochrony konserwatorskiej, obiektów objętych ewidencją zabytków, należy przewidzieć funkcje oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy uwzględniające wartości zabytkowe otoczenia oraz walory widokowe panoramy wsi.

12. W obrębie stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w ust. 2, ust. 6 i ust. 9 wprowadza się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru.

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

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

- 1) 3U – teren usług administracji publicznej,
- 2) US – tereny sportu i rekreacji,
- 3) ZP – tereny zieleni urządzonej,
- 4) KDL i KDD – tereny dróg publicznych,
- 5) KP – tereny ciągów pieszych,
- 6) 7U – teren usług oświaty,

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

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

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

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

**§ 8.** Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Ustala się następujące zasady kształtowania linii zabudowy:

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

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

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

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

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

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

1. Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości określono w ustaleniach szczegółowych planu dla poszczególnych terenów.

2. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.



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

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

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

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

1. Na terenie objętym planem:

- 1) ustala się strefę techniczną wzdłuż istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia o szerokości co najmniej 12.0 m (po 6.0 m licząc od linii elektroenergetycznej po obu stronach), w obrębie której należy zachować pas terenu wolny od zadrzewienia i zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 2) ustala się strefę techniczną wokół stacji transformatorowych o szerokości co najmniej 6.0 m, w obrębie której należy zachować pas terenu wolny od zadrzewienia i zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 3) obowiązuje strefa ochronna wzdłuż terenów zamkniętych o szerokości od 10.0 m do 13.0 m, jak pokazano na rysunku planu, liczona od granicy terenu kolejowego, w obrębie której obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych, szczególnie dotyczące odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odsnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

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

3. Wprowadza się zakaz zabudowy, w tym zabudowy zagrodowej i związanej z produkcją rolniczą oraz przetwórstwem rolno-spożywczym na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R i 4R, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.

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

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

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

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN – 2 miejsca postojowe na jedną nieruchomość wliczając w to garaż,
  - b) dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem RM – 2 miejsca postojowe na jedną nieruchomość wliczając w to garaż,
  - c) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem MW – 1,3 miejsca postojowego na 1 gospodarstwo domowe,
  - d) dla usług zlokalizowanych na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- e) dla terenów usługowych oznaczonych symbolem U – jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) dla terenów sportu i rekreacji oznaczonych symbolem US – 5–10 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych,
  - g) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych symbolem P - 10 miejsc postojowych na 50 stanowisk pracy,
  - h) dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych oznaczonych symbolem RU – 1 miejsce postojowe na 3 stanowiska pracy,
  - i) na każde kolejne 12 miejsc parkingowych – 1 miejsce parkingowe dla pojazdu osoby niepełnosprawnej,
- 2) miejsca postojowe należy lokalizować przede wszystkim w posesji właściciela lub użytkownika nieruchomości,
  - 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji, w miarę dostępności terenu, pasów lub zatok postojowych dwustronnych lub jednostronnych na drogach lokalnych oznaczonych symbolem KDL oraz na drogach dojazdowych oznaczonych symbolem KDD,
  - 4) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych dróg, o ile są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu lub ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych,
  - 5) na terenach dróg ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg, związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

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

**§ 13.** W planie nie ustala się:

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

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

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

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

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi wbudowane,

- b) tereny zieleni towarzyszącej,
- c) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
- d) urządzenia infrastruktury technicznej,
- e) obiekty i urządzenia towarzyszące.

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

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 4 ust. 1, 2, 4, 6, 7 i 8,
- 2) na każdej działce budowlanej zezwala się na lokalizację:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) garażu wolno stojącego, wbudowanego lub dobudowanego,
  - c) jednego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35.0 m<sup>2</sup>,
- 3) dopuszcza się:
  - a) urządzenie małych zespołów zieleni wewnątrz terenów zabudowy mieszkaniowej służących do wypoczynku codziennego, jako place zabaw dla dzieci oraz zieleń urządzoną,
  - b) lokalizację przy granicy działki budowlanej nowych budynków w zabudowie bliźniaczej,
  - c) lokalizację przy granicy działki budowlanej nowych murowanych garaży i budynków gospodarczych, jeżeli ich symetryczne segmenty będą realizowane po obu stronach granicy tych działek,
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - a) usług o charakterze handlu hurtowego,
  - b) obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400.0 m<sup>2</sup>,
- 5) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

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

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 1 pkt 1, 2, 3, 4, 5 lit. a, ust. 2 pkt 1, ust. 3 pkt 1 i 5,
- 2) w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków mieszkalnych obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 3 pkt 3,
- 3) w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków nie mieszkalnych i gospodarczych obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 3 pkt 4 lit a i b.

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

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

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

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 8,
- 2) ustala się obowiązującą linię zabudowy:
  - a) dla części terenu oznaczonego symbolem 2MN w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDD, jak pokazano na rysunku planu,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 3MN w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 2KDL,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem 6MN w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 4KDD,
  - d) dla terenu oznaczonego symbolem 8MN w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 7KDD,
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD i 3KDD,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2MN w odległości:
    - 6.0 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD i 1KDL i 2KDL,

- 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDD dla części terenu, jak pokazano na rysunku planu,
- c) dla terenu oznaczonego symbolem 3MN w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 3KDD,
- d) dla terenu oznaczonego symbolem 4MN w odległości:
  - 5.7 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 2KDL,
  - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 4KDD,
  - 5.0 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1KP,
- e) dla terenu oznaczonego symbolem 5MN w odległości:
  - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 4KDD,
  - 5.0 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1KP,
- f) dla terenu oznaczonego symbolem 7MN w odległości:
  - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
  - 6.5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 6KDD,
- g) dla terenu oznaczonego symbolem 8MN w odległości:
  - 7.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 6KDD,
  - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 8KDD,
- h) dla terenu oznaczonego symbolem 9MN w odległości:
  - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 12KDD,
  - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 9KDD,

## 4) ustala się:

- a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 40%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
  - c) minimalną intensywność zabudowy – 0.25,
  - d) maksymalną intensywność zabudowy – 0.4,
- 5) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują ustalenia podane w § 12 ust. 1 pkt 1,
- 6) dopuszcza się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN i 3MN oraz części terenów oznaczonych symbolami 5MN i 6MN, jak pokazano na rysunku planu, wyznacza się granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, w obrębie których obowiązują następujące ustalenia:
- a) ustala się scalenie i ponowny podział nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 3, 4 i 5,
  - c) ustala się minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanej działki,
    - w zabudowie wolno stojącej – 20.00 m,
    - w zabudowie bliźniaczej – 15.00 m,
  - d) ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanej działki,
    - w zabudowie wolno stojącej – 1000 m<sup>2</sup>,
    - w zabudowie bliźniaczej (na jeden segment) – 700 m<sup>2</sup>,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN oraz części terenów oznaczonych symbolami 5MN i 6MN, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
- a) obowiązują ustalenia zgodne z § 10,
  - b) obowiązują ustalenia zgodne z pkt 1 lit. c i d.

**§ 15. 1.** Ustala się „Tereny zabudowy zagrodowej”, oznaczone na rysunku planu symbolami 1RM i 2RM.

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

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

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

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 4 ust. 1, 2, 4, 6, 7 i 8,
- 2) na każdej działce zezwala się na lokalizację:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
  - b) garażu wolno stojącego, wbudowanego lub dobudowanego,
  - c) budynków gospodarczych i garaży na maszyny rolnicze,
  - d) budynków i urządzeń służących produkcji rolnej, typu silosy i zbiorniki na materiały sypkie oraz wiaty, które należy jednak lokalizować w głębi działki i osłonić budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi.

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

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 1 pkt 1, 2, 3, 4, 5 lit. b, ust. 2 pkt 1, ust. 3 pkt 1 i 5,
- 2) w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków mieszkalnych obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 3 pkt 3,
- 3) w zakresie formy architektonicznej nowoprojektowanych budynków nie mieszkalnych i gospodarczych obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 3 pkt 4 lit c, d i f.

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1RM obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 2 i 3,
- 2) obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 1, 6, 7, 9, 10 i 12.

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

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 8,
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1RM w odległości:
    - 3.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDL,
    - od 0.0 m do 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDW, jak pokazano na rysunku planu,
    - 5.5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 9KDD,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2RM w odległości 5.0 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 3KDL, 9KDD i 11KDD,
- 3) ustala się:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 50%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - c) minimalną intensywność zabudowy – 0.5,
  - d) maksymalną intensywność zabudowy – 0.75,
- 4) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują ustalenia podane w § 12 ust. 1 pkt 1,
- 5) dopuszcza się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.

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

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

**§ 16.** 1. Ustala się „Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW i 6MW.

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

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi wbudowane,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - c) zieleń towarzysząca,
  - d) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,

- e) urządzenia infrastruktury technicznej,
- f) obiekty i urządzenia towarzyszące.

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

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 4 ust. 1, 3, 4, 6, 7 i 8,
- 2) dopuszcza się urządzenie małych zespołów zieleni wewnątrz terenów zabudowy mieszkaniowej służących do wypoczynku codziennego, jako place zabaw dla dzieci oraz zieleń urządzoną,
- 3) dopuszcza się usługi wbudowane w parterach lub dobudowane do budynków mieszkalnych, pod warunkiem, że nie przekroczą 50% powierzchni parteru budynku,
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - a) wolno stojących obiektów handlowych,
  - b) usług o charakterze handlu hurtowego,
  - c) obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400.0 m<sup>2</sup>,
- 5) obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust 1 pkt 3 dla części terenu oznaczonego symbolem 6MW, jak pokazano na rysunku planu.

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

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 1 pkt 1, 2, 3, 4, 5 lit. c, ust. 2 pkt 1, ust. 3 pkt 1 i 5,
- 2) w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków mieszkalnych obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 3 pkt 2,
- 3) w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków nie mieszkalnych i gospodarczych obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 3 pkt 4 lit a i b.
- 4) na terenach oznaczonych symbolami 1MW, 2MW i 3MW zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- 5) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne.

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

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

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

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 8,
- 2) ustala się obowiązującą linię zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 1MW w odległości 6.00 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 7KDD,
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MW w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 3KDL, 6KDD i 8KDD,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2MW w odległości:
    - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
    - od 0.0 m do 8.5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDL, jak pokazano na rysunku planu,
    - od 0.0 m do 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 10KDD, jak pokazano na rysunku planu,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem 3MW w odległości:
    - od 0.0 m do 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDL, jak pokazano na rysunku planu,
    - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 9KDD,
  - d) dla terenu oznaczonego symbolem 4MW w odległości:
    - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
    - od 2.0 m do 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDL, jak pokazano na rysunku planu,

- od 0.0 m do 1.5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 10KDD, jak pokazano na rysunku planu,
  - e) dla terenu oznaczonego symbolem 5MW w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 3KDL i 1KDW,
  - f) dla terenu oznaczonego symbolem 6MW w odległości:
    - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
    - od 0.0 m do 11.0 m od granicy z terenami kolejowymi zlokalizowanymi poza granicą opracowania planu od strony południowej, jak pokazano na rysunku planu,
- 4) ustala się:
- a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 30%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.50,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.65,
- 5) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują ustalenia podane w § 12 ust. 1 pkt 1,
- 6) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.

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

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 10,
- 2) dla terenów, o których mowa w ust. 2 pkt 1 ustala się:
  - a) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanej działki – 25.0 m,
  - b) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanej działki – 1200.0 m<sup>2</sup>,
- 3) dla terenów, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. b ustala się:
  - a) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanej działki:
    - dla zabudowy wolno stojącej – 20.00 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej – 15.00 m,
  - b) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanej działki:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – 1000 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej (na jedno mieszkanie) – 700 m<sup>2</sup>.

**§ 17. 1.** Ustala się „Tereny usług”, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 2U i 6U.

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

- 1) podstawowe:
  - a) usługi handlu detalicznego,
  - b) usługi gastronomii,
  - c) usługi rzemiosła nieuciążliwego,
  - d) usługi kultury i administracji publicznej,
- 2) uzupełniające:
  - a) mieszkania,
  - b) zieleń towarzysząca,
  - c) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
  - d) urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) obiekty i urządzenia towarzyszące.

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

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 4 ust. 1, 2, 4, 5, 6, 7 i 8,
- 2) dopuszcza się:
  - a) urządzenie małych zespołów zieleni ozdobnej,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem 2U lokalizację przy granicy działki budowlanej nowych budynków, jeżeli ich symetryczne segmenty będą realizowane jednocześnie po obu stronach granicy działki budowlanej,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - a) obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400.0 m<sup>2</sup>,
  - b) usług handlu hurtowego,

4) na terenach oznaczonych symbolami 1U i 2U dopuszcza się lokalizację mieszkań, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a jako wbudowane w obiekty usługowe,

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

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 1 pkt 2, 3 i 4, ust. 2 pkt 1, ust. 3 pkt 1 i 5,
- 2) obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 1 pkt 1, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych – ostateczne rozstrzygnięcie dotyczące możliwości oraz sposobu i terminów realizacji zainwestowania wskazywać będzie procedura w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, przeprowadzona na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków usługowych obowiązują następujące ustalenia:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami 1U i 2U ustala się maksymalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie więcej jednak niż 9.0 m,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem 6U ustala się maksymalną wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie więcej jednak niż 12.0 m,
  - c) ustala się dachy o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia 35–45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze ceglonym,
  - d) dopuszcza się doświetlenie poddaszy za pomocą lukarn lub okien połaciowych,
  - e) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
  - f) zezwala na zachowanie dachów płaskich w istniejącej zabudowie,
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 6U zachowuje się istniejące mieszkania w zabudowie usługowej.

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1U obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 4 i 5,
- 2) dla części terenu oznaczonego symbolem 2U, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 8, 10 i 11,
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem 6U obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 6 i 7,
- 4) obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 1, 9, 10 i 12.

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

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 8,
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1U w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2U w odległości od 7.5 m do 12.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL, jak pokazano na rysunku planu,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem 6U w odległości od 1.0 m do 7.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDL, jak pokazano na rysunku planu,
- 3) ustala się:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 50%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%.
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: – 0.5,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.85,
- 4) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują ustalenia podane w § 12 ust. 1 pkt 1,
- 5) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.

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

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 10,
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanej działki - 20.0 m,
- 3) ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanej działki:
  - a) dla zabudowy usługowej – 400 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej – 800.0 m<sup>2</sup>.



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

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

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

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

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 4 ust. 1, 4, 5, 6, 7 i 8,
- 2) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych o funkcjach ozdobnych i rekreacyjnych.

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

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 1 pkt 1, 2, 3 i 4, ust. 2 pkt 1, ust. 3 pkt 1 i 5,
- 2) w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków obowiązują następujące ustalenia:
  - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej jednak niż 12.0 m,
  - b) ustala się dach dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze ceglastym matowym,
  - c) poddasze użytkowe może być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych,
  - d) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 1, 6, 7, 9, 10 i 12.

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

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 1, ust. 2 pkt 1 i 3, ust. 3,
- 2) po stronie północnej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL należy:
  - a) zaprojektować plac pieszy,
  - b) zaprojektować parking dla samochodów osobowych,
  - c) zaprojektować szpaler z zieleni wysokiej ozdobnej.

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

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 8,
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości od 4.0 m do 6.5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDL, jak pokazano na rysunku planu,
- 3) ustala się:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 30%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.65,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.85,
- 4) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują ustalenia podane w § 12 ust. 1 pkt 1,
- 5) dopuszcza się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.

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

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 10,
- 2) ustala się:
  - a) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanej działki – 5.0 m,
  - b) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanej działki – 50.0 m<sup>2</sup>.

§ 19. 1. Ustala się „Tereny usług”, oznaczone na rysunku planu symbolami 4U i 5U.

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

- 1) podstawowe:
  - a) 4U – remiza straży pożarnej,

- b) 5U – posterunek policji,
- 2) uzupełniające:
- zielen towarzysząca,
  - drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
  - urządzenia infrastruktury technicznej,
  - obiekty i urządzenia towarzyszące.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 4 ust. 1, 2, 4, 6, 7 i 8,
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 1 pkt 1, 2, 3 i 4, ust. 2 pkt 1, ust. 3 pkt 1 i 5,
  - w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków obowiązują następujące ustalenia:
    - ustala się maksymalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, wliczając w to poddasze użytkowe, nie więcej jednak niż 9.0 m,
    - ustala się dachy o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia 35 – 45 stopni, kryte dachówką matową lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze ceglonym,
    - dopuszcza się doświetlenie poddaszy za pomocą lukarn lub okien połaciowych,
    - zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
    - wysokość obiektów i urządzeń technicznych, związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu, takich jak wieża do ćwiczeń może przekroczyć wysokość określoną w lit. a w zakresie wynikającym z uwarunkowań technologicznych, nie więcej jednak niż 12.0 m,
    - zezwala na zachowanie dachów płaskich w istniejącej zabudowie.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 1, 6, 7, 9, 10 i 12.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- obowiązują ustalenia określone w § 8,
  - ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
    - dla terenu oznaczonego symbolem 4U w odległości:
      - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
      - od 4.0 do 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDL, jak pokazano na rysunku planu,
    - dla terenu oznaczonego symbolem 5U w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
  - ustala się:
    - maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 30%,
    - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
    - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.4,
    - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.5,
  - w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują ustalenia podane w § 12 ust. 1 pkt 1,
  - dopuszcza się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- obowiązują ustalenia zgodne z § 10,
  - ustala się:
    - minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanej działki – 5.0 m,
    - minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanej działki – 50.0 m<sup>2</sup>.
- § 20.** 1. Ustala się „Teren usług oświaty”, oznaczony na rysunku planu symbolem 7U.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
- podstawowe – usługi oświaty,
  - uzupełniające:
    - parking,
    - zielen towarzysząca,

c) obiekty i urządzenia towarzyszące.

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

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 4 ust. 2, 4, 5, 6, 7 i 8,
- 2) dopuszcza się urządzenie zespołów zieleni ozdobnej, szczególnie od strony dróg publicznych.

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

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 5 ust 1 pkt 1, 2, 3, 4 i 5 lit. e, ust. 2 pkt 1, ust. 3 pkt 5,
- 2) w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków obowiązują następujące ustalenia:
  - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej jednak niż 9.0 m,
  - b) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia do 45°,
  - c) dopuszcza się doświetlenie poddaszy za pomocą lukarn lub okien połaciowych,
  - d) dopuszcza się dachy płaskie.

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

- 1) dla części terenu, jak pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 8,
- 2) obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 1, 9, 10 11 i 12.

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

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

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 8,
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 1KDL i 2KDL,
  - b) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 4KDD,
- 3) ustala się:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 50%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: – 0.3,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.5,
- 4) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują zasady podane w § 12 ust. 1 pkt 1, 2 i 3,
- 5) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu poprzez drogi wewnętrzne, realizowane jako zadania własne inwestora.

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

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

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

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

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

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

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 4 ust. 4, 5, 6 i 8,
- 2) ustala się wykonane ogrodzeń z elementów metalowych, ceramicznych lub drewnianych,
- 3) ogrodzenia powinny posiadać wysokość maksymalnie do 1.5 m,

- 4) elementem uzupełniającym ogrodzenia może być żywopłot,
- 5) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych o funkcjach ozdobnych i rekreacyjnych.
  4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajo-  
brazu kulturowego:
    - 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 1 pkt 1, 2, 3, 4 i pkt 5 lit. d, ust. 2 pkt 1, ust. 3 pkt 5,
    - 2) zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych obiektów budowlanych obowiązują następujące  
ustalenia:
      - a) dla obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 2 pkt 1:
        - ustala się maksymalną wysokość do 12.0 m,
        - dopuszcza się dowolną geometrię dachu,
      - b) dla obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a, b, e i f:
        - ustala się maksymalną wysokość do 6.0 m,
        - ustala się dachy o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia 35–45 stopni, kryte dachówką cera-  
miczną lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze ceglastym,
        - ustala się zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
        - poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych.
    5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego  
i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 1, 9, 10, 11 i 12.
    6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania zgodne z potrzeb kształtowania  
przestrzeni publicznych:
      - 1) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 2, ust. 2 pkt 1 i 3, ust. 3,
      - 2) ustala się usytuowanie placu pieszego i parkingu po stronie wschodniej terenu, z dostępem do drogi ozna-  
czonej symbolem 1KDL,
      - 3) wzdłuż dróg oznaczonych symbolami 1KDL i 1KDD należy zaprojektować szpaler z zieleni wysokiej  
ozdobnej.
    7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabu-  
dowy oraz zagospodarowania terenu:
      - 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 8,
      - 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
        - a) 15.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
        - b) 10.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDD,
      - 3) ustala się:
        - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 40%,
        - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,
        - c) minimalny wskaźnik intensywność zabudowy – 0.1,
        - d) maksymalny wskaźnik intensywność zabudowy – 0.4,
      - 4) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują ustalenia poda-  
ne w § 12 ust. 1 pkt 1,
      - 5) dopuszcza się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako  
zadania własne inwestora.
    8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania  
i podziału nieruchomości:
      - 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 10,
      - 2) ustala się:
        - a) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanej działki – 10.0 m,
        - b) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanej działki – 100.0 m<sup>2</sup>.

**§ 22.** 1. Ustala się „Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów”, oznaczone na rysunku planu  
symbolami 1P, 2P, 3P i 4P.

    2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
      - 1) podstawowe:
        - a) obiekty produkcyjne,
        - b) obiekty magazynowe,
        - c) tereny składów,
      - 2) uzupełniające:

- a) biura i obsługa firm,
- b) usługi gastronomii,
- c) stacje paliw,
- d) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
- e) zieleń towarzysząca i rekreacyjna,
- f) urządzenia infrastruktury technicznej,
- g) obiekty i urządzenia towarzyszące.

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

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 4 ust. 1 ust. 2 pkt 1, 4 i 5 oraz ust. 4, 5 i 8,
- 2) dopuszcza się urządzenie małych zespołów zieleni służących do wypoczynku i rekreacji,
- 3) ustala się obowiązek wprowadzenia szpalerów zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym i osłonowym wzdłuż drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL,
- 4) ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych.

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

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust 1 pkt 2, 3 i 4, ust. 2 pkt 1, ust. 3 pkt 5,
- 2) obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych – ostateczne rozstrzygnięcie dotyczące możliwości oraz sposobu i terminów realizacji zainwestowania wskazywać będzie procedura w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, przeprowadzona na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych obiektów budowlanych obowiązują następujące ustalenia:
  - a) dla obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 2 pkt 1 ustala się:
    - maksymalną wysokość do 9.0 m,
    - dachy strome, symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu 35°–45°, kryte dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,
    - dopuszcza się dachy płaskie pod warunkiem, że będą one lokalizowane w głębi terenu i osłonięte zabudową krytą dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi oraz zielenią wysoką,
  - b) dla obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit a ustala się:
    - maksymalną wysokość do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie więcej jednak niż 12.0 m,
    - dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 30°–45°, kryte dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,
  - c) dla obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. b, e i g ustala się:
    - maksymalną wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej jednak niż 7.0 m,
    - dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 30°–45°, kryte dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,
    - dopuszcza się dachy płaskie pod warunkiem, że będą one lokalizowane w głębi terenu i osłonięte zabudową krytą dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi oraz zielenią wysoką,
- 4) dla części terenów oznaczonych symbolami 1P, 2P i 4P obowiązuje strefa techniczna, o której mowa w § 11 ust. 1 pkt 1,
- 5) dla części terenu oznaczonego symbolem 1P obowiązuje strefa techniczna, o której mowa w § 11 ust. 1 pkt 2,
- 6) dla części terenów oznaczonych symbolami 1P, 2P, 3P i 4P obowiązuje strefa ochronna, o której mowa w § 11 ust. 1 pkt 3.

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

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

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

- 1) obowiązują ustalenia określone w § 8,
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1P w odległości:
    - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
    - od 2.5 do 17.0 m od linii rozgraniczającej terenu zamkniętego kolejowego zlokalizowanego po stronie południowej, jak pokazano na rysunku planu,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2P w odległości:
    - od 9.0 do 11.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL, jak pokazano na rysunku planu,
    - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 5KDD,
    - 10.0 m od linii rozgraniczającej terenu zamkniętego kolejowego zlokalizowanego po stronie północnej, jak pokazano na rysunku planu,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem 3P w odległości:
    - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
    - od 0.5 do 11.0 m od linii rozgraniczającej terenu zamkniętego kolejowego zlokalizowanego po stronie południowej, jak pokazano na rysunku planu,
  - d) dla terenu oznaczonego symbolem 4P w odległości:
    - od 5.0 do 22.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL, jak pokazano na rysunku planu,
    - od 5.8 do 11.5 m od linii rozgraniczającej terenu zamkniętego kolejowego zlokalizowanego po stronie północnej, jak pokazano na rysunku planu,
- 3) ustala się:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 70%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.15,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.75,
- 4) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują ustalenia podane w § 12 ust. 1 pkt 1,
- 5) dopuszcza się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.

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

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

**§ 23.** 1. Ustala się „Tereny zieleni urządzonej”, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP i 2ZP.

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

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

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

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 4 ust. 4 pkt 1, ust. 5, 6 i 8,
- 2) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych o funkcjach ozdobnych i rekreacyjnych,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - a) obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a, b i e,
  - b) obiektów tymczasowych.

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

- 1) obowiązują ustalenia określone w § 5 ust 1 pkt 1, 2, 3, 4 i pkt 5 lit. d, ust. 2, ust. 3 pkt 5,

2) w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a obowiązują następujące ustalenia:

- a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 1 kondygnację nadziemną, nie więcej jednak niż 6.0 m,
- b) ustala się dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 35°–45°,
- c) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 1, 2, 3, 6, 7, 9, 10 i 12.

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

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

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

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

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

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

**§ 24.** 1. Ustala się „Teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym”, oznaczony na rysunku planu symbolem 1RU.

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

- 1) podstawowe: gospodarstwo rolne,
- 2) uzupełniające:
  - a) biura i obsługa firmy,
  - b) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
  - c) zieleń towarzysząca i rekreacyjna,
  - d) urządzenia i infrastruktury technicznej,
  - e) obiekty i urządzenia towarzyszące.

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

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 4 ust.1, ust. 2 pkt 4 i 5, ust. 4, 5 i 8,
- 2) zezwala się na lokalizację następujących budynków:
  - a) budynków administracyjnych i biurowych,
  - b) budynków związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych,
  - c) budynków gospodarczych,
  - d) składów i magazynów,
  - e) garaży,
- 3) dopuszcza się zlokalizowanie następujących budynków:

- a) wiat na sprzęt rolniczy,
- b) obiektów technologicznych, silosów i zbiorników na materiały masowe, pod warunkiem usytuowania na tyłach działki, w miejscach nie eksponowanych, osłoniętych zabudową,
- 4) garaże można sytuować jako wolno stojące, wbudowane lub jako dobudowane do innych budynków,
- 5) należy wprowadzić zieleni wysoką i niską o funkcji dekoracyjno-izolacyjnej,
- 6) obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust 1 pkt 1 i 3 oraz ust. 4 na części terenu, jak pokazano na rysunku planu.

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

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

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10 i 12.

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

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 8,
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
  - a) od 10.0 do 14.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 12KDD, jak pokazano na rysunku planu,
  - b) od 1.0 do 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 9KDD, jak pokazano na rysunku planu,
  - c) 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDW,
  - d) od 0.0 do 11.0 m od linii rozgraniczającej terenu zamkniętego kolejowego zlokalizowanego po stronie południowej, jak pokazano na rysunku planu,
- 3) ustala się:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 60%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.15,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.6,
- 4) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują ustalenia podane w § 12 ust. 1 pkt 1,



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

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

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

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

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

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

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

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 4 ust. 1, ust. 4 pkt 1 lit. b,
- 2) zakazuje się lokalizacji innych obiektów niż wymienione w ust. 2 pkt 1,
- 3) zachowuje się istniejącą stację transformatorową,
- 4) ustala się dostęp od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL.

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

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 5,
- 2) obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 4,
- 3) zachowuje się istniejącą wysokość zabudowy.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust 1, 2, 3, 6, 7, 9, 10 i 12.

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

- 1) obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 1 pkt 1, 2 lit. a, b, pkt 4, ust. 2,
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: w odległości 1.5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
- 3) ustala się:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 30%,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.6.

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

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

**§ 26.** 1. Ustala się „Tereny wód powierzchniowych śródlądowych”, oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS i 5WS.

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

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

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

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust 1 pkt 3 i 4, ust. 2, ust. 3 pkt 5.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1WS i 2WS obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 2, 3, 6 i 7,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami 3WS, 4WS i 5WS obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 11,
- 3) obowiązują ustalenia zgodne z § 6 ust. 1, 9, 10 i 12.

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

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

**§ 27.** 1. Ustala się „Tereny rolnicze”, oznaczone na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R i 4R.

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

- 1) podstawowe:
  - a) pola uprawne,
  - b) łąki,
  - c) pastwiska,
  - d) ogrody i sady.
- 2) uzupełniające:
  - a) wewnętrzne drogi dojazdowe do pól,
  - b) zadrzewienia śródpolne,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z § 11 ust. 1 pkt 3 oraz ust. 2 i 3 dla części terenu oznaczonego symbolem 4R, jak pokazano na rysunku planu,
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 4R dopuszcza się budowę stawów hodowlanych, pod warunkiem, że nie będą wpływać negatywnie na wody powierzchniowe i inne akweny,
- 3) w przypadku, o którym mowa w pkt 2, ustala się obowiązek zachowania minimum 7.00 metrowej strefy od brzegów zbiornika bez upraw i zagospodarowania jej jako biofiltra w formie pasa zadrzewienia i zakrzewienia lub co najmniej nie nawożonych łąk,
- 4) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych,
- 5) dopuszcza się budowę dróg dojazdowych do pól oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej o szerokości w liniach rozgraniczających co najmniej 4.0 m.

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

- 1) obowiązują ustalenia § 5 ust. 1 pkt 3, ust. 2, ust. 3 pkt 5,
- 2) dopuszcza się zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne.

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

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

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w związku z ustaleniami w §11 ust. 3.

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

**§ 28.** 1. Ustala się „Tereny dróg i ciągów pieszych” oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 1KDW i 1KP.

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

- 1) podstawowe:
  - a) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem KDL,
  - b) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem KDD,
  - c) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KDW,
  - d) ciągi piesze oznaczone na rysunku planu symbolem KP,
- 2) uzupełniające:

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

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

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

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 1 pkt 3 i 4, ust. 2 pkt 1, ust. 3 pkt 5.

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

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

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

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z §7 ust. 1 pkt 4 i 5 oraz ust. 2 pkt 2 i 3,
- 2) ustala się minimalną szerokość chodnika na 1,5 m.

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

- 1) dla drogi klasy lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 13.5 m do 22.5 m, jak pokazano na rysunku planu,
  - b) wzdłuż drogi dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej o szerokości minimum 2.0 m,
- 2) dla drogi klasy lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 13.8 m do 15.8 m, jak pokazano na rysunku planu,
- 3) dla drogi klasy lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 9.5 m do 19.5 m, jak pokazano na rysunku planu,
- 4) dla drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 5KDD ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 11.5 m do 12.5 m, jak pokazano na rysunku planu,
- 5) dla drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 6KDD ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10.0 m,
- 6) dla dróg klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 7KDD, 8KDD i 11KDD ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 10.0 m,
- b) dla dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 2KDD, 3KDD i 4KDD dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej części jezdni i chodnika,
- 7) dla drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 9KDD ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 8.5 m do 11.5 m, jak pokazano na rysunku planu,
- 8) dla drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 10KDD ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 9.0 m do 10.0 m, jak pokazano na rysunku planu,
- 9) dla drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 12KDD ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 8.5 m do 10.0 m, jak pokazano na rysunku planu,
- 10) dla drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 13KDD ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 7.0 m do 10.5 m, jak pokazano na rysunku planu,
- 11) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 9.0 m do 16.0 m, jak pokazano na rysunku planu,
- 12) dla ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1KP ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 2.5 m do 4.0 m, jak pokazano na rysunku planu,
- 13) obowiązują ustalenia zgodne z § 12 ust. 1 pkt 3, 4 i 5.

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

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

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

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych docelowo z istniejącej i projektowanej komunalnej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują ustalenia zgodne z § 12 ust. 2,
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków:
  - a) ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej lub kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują ustalenia zgodne z § 12 ust. 2,
  - c) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 5 ust. 1 pkt 2 i 4,
  - d) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
  - a) ustala się odprowadzenie wód deszczowych do projektowanej komunalnej kanalizacji deszczowej lub do kanalizacji ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej wody opadowe z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych należy zagospodarować na terenie nieruchomości, a ich nadmiar odprowadzić do istniejących wód powierzchniowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - c) obowiązują ustalenia zgodne z § 12 ust. 2,
  - d) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 5 ust. 1 pkt 2 i 4,
  - e) na terenach zabudowy mieszkaniowej należy rozważyć możliwość lokalnego retencjonowania wód opadowych w celu ich wtórnego wykorzystania bądź infiltracji do gruntu na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 5 ust. 3 pkt 5,
  - c) obowiązują ustalenia zgodne z § 12 ust. 2,
  - d) wzdłuż linii elektroenergetycznych SN należy zachować strefy wolne od zabudowy i zadrzewienia zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

### Rozdział 3

#### Ustalenia końcowe

**§ 30.** Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717) ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, w wysokości:

- 1) 30% – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, RM, MW, U, P, R, RU,
- 2) 0.5% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL, KDD, KDW, KP, E, US, ZP, WS.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Kondratowice:  
*A. Skorupski*



Załącznik nr 1 do uchwały nr XLII/223/2014 Rady Gminy Kondratowice z dnia 30 stycznia 2014 r.

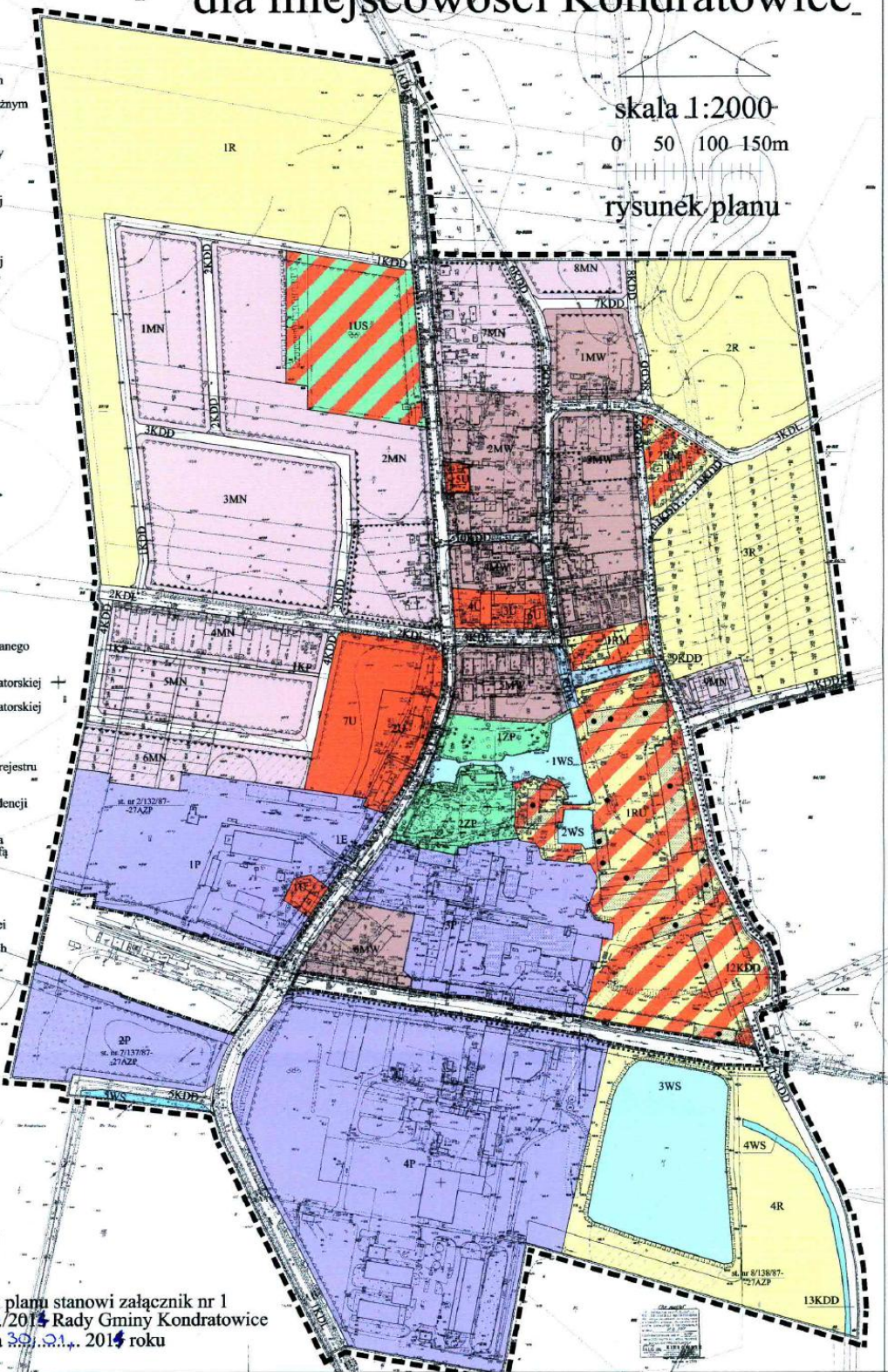
# miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kondratowice

## Legenda

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy zagrodowej
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- tereny usług
- tereny sportu i rekreacji
- tereny zieleni urządzonej
- tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów
- tereny rolnicze
- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- tereny dróg wewnętrznych
- tereny ciągów pieszych
- tereny urządzeń energetyki
- granica zespołu zabudowy wpisanego do rejestru
- granica strefy ochrony konserwatorskiej
- granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- stanowiska archeologiczne
- obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków
- obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków
- linia energetyczna napowietrzna średniego napięcia wraz ze strefą techniczną
- granica terenu zamkniętego kolejowego
- granica strefy ochronnej od kolei
- granice obszarów wymagających przeprowadzenia scażeń i podziałów nieruchomości

skala 1:2000  
0 50 100 150m

rysunek planu



Wykres zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kondratowice (Uchwała Nr XXIV/2011 Rady Gminy Kondratowice z 08 czerwca 2011 r.) skala 1:20000

Niniejszy rysunek planu stanowi załącznik nr 1 do Uchwały Nr XLII/223/2014 Rady Gminy Kondratowice z dnia 30 stycznia 2014 roku

Załącznik nr 2 do uchwały nr XLII/223/2014  
Rady Gminy Kondratowice z dnia 30 stycznia  
2014 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu**  
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla miejscowości Kondratowice**

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

§ 1.

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



Załącznik nr 3 do uchwały nr XLII/223/2014  
Rady Gminy Kondratowice z dnia 30 stycznia  
2014 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych  
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kondratowice  
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy  
oraz zasad ich finansowania.**

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

§ 1.

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

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

§ 2.

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

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



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