



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 27 listopada 2014 r.

Poz. 5095

### **UCHWAŁA NR XLVIII/251/2014 RADY GMINY KONDRATOWICE**

z dnia 18 lipca 2014 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013, poz. 594 z późniejszymi zmianami), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 12 czerwca 2012 r., poz. 647, z późniejszymi zmianami), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Kondratowice nr XLIV/280/2010 z dnia 29 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Grzegorzów oraz po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kondratowice przyjętym uchwałą Rady Gminy Kondratowice nr X/47/2011 z dnia 8 czerwca 2011 r., Rada Gminy Kondratowice uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Grzegorzów, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:5000 i 1: 2000 stanowiący załączniki nr 1a i 1b do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym wsi Grzegorzów.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 5 000, stanowiącym załącznik nr 1a do niniejszej uchwały.

**§ 3.** W planie nie określa się:

- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów terenów – ze względu na brak potrzeb;

- 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak takich obszarów;
- 3) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak takich obszarów;
- 4) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak takich obszarów;
- 5) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze względu na brak takich terenów;
- 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, określonych na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady – ze względu na brak takich terenów.

#### § 4. Ustalenia i oznaczenia planu

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego;
- 5) stanowiska archeologiczne.

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

3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

#### § 5. Wyjaśnienie pojęć Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem porządkowym oraz symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni terenu;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym lub funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy; nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy realizacji nowych budynków oraz rozbudowy budynków istniejących;
- 7) zabudowie historycznej - należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną przed 1945 r.;
- 8) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

- 9) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, z zastrzeżeniem ograniczeń lokalizacji wynikających z ustaleń planu i przepisów odrębnych.

## **Rozdział 2.**

### Ustalenia ogólne

**§ 6.** Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów :

- 1) zabudowa zagrodowa – oznaczona symbolem RM;
- 2) zabudowa wiejska – oznaczona symbolem M;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – oznaczona symbolem MN;
- 4) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – oznaczona symbolem MW;
- 5) usługi – oznaczone symbolem U;
- 6) usługi sportu i rekreacji - oznaczone symbolem US;
- 7) elektroenergetyka - oznaczone symbolem E;
- 8) lasy i zadrzewienia - oznaczone symbolem ZL;
- 9) tereny rolne - oznaczone symbolem R;
- 10) wody powierzchniowe - oznaczone symbolem WS;
- 11) drogi lokalne - oznaczone symbolem KDL;
- 12) drogi dojazdowe - oznaczone symbolem KDD;
- 13) drogi gospodarcze transportu rolnego - oznaczone symbolem KDg.

**§ 7.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego obszaru ruralistycznego, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni, zachować istniejące historyczne nawierzchnie kamienne;
- 2) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 3) przy rozbudowach, przebudowach, dobudowach i remontach obiektów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego obszaru ruralistycznego wymagane jest dostosowanie do walorów architektonicznych otoczenia i walorów krajobrazowych wsi, należy zachować starodrzew i dążyć do uzupełnienia alei drzew wzdłuż dróg;
- 4) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły w tym geometrii i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów i usytuowania otworów okiennych i drzwiowych, zastosowanych materiałów, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną;
- 5) w nowej zabudowie należy stosować dachy strome, symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych w zakresie od 38° do 45°, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, matowym;

- 6) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (np. typu *sidding*) oraz pokryć dachowych z blachy trapezowej i falistej;
- 7) dopuszcza się lokalizację silosów lub innych zbiorników na materiały masowe na zapleczu działek, w miejscach osłoniętych inną zabudową i nieekspozowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej;
- 8) umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
- 9) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych; w przypadkach przebudowy istniejących linii należy realizować je jako kablowe.

### 3. Obiekty ujęte w ewidencji zabytków

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty ujęte w ewidencji zabytków:
  - a) zespół folwarczny:
    - budynek mieszkalny (dawny dwór?) – Grzegorzów 29,
    - budynek gospodarczy (obora I) – przy Grzegorzów 29,
    - budynek gospodarczy (obora II) – przy Grzegorzów 29,
    - budynek gospodarczy (spichlerz) – przy Grzegorzów 29,
    - budynek gospodarczy (stodoła) – przy Grzegorzów 29.
  - b) budynek mieszkalny – Grzegorzów 10,
  - c) budynek mieszkalny – Grzegorzów 21,
  - d) budynek mieszkalny – Grzegorzów 26,
  - e) budynek mieszkalny – Grzegorzów 32.
- 2) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
  - a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
  - b) należy stosować pokrycia dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, matowym;
  - c) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
  - d) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;
  - e) w przypadku dopuszczalności przebiccia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;
  - f) wymagane jest stosowanie kolorystyki, nawiązującej do tradycyjnych lokalnych rozwiązań; ustala się zakaz stosowania w elewacjach okładzin ściennych z tworzyw sztucznych z PCV typu „*sidding*”;
  - g) należy zachować lub odtworzyć oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym, w przypadku budynków wtórnie otynkowanych („*baranki*”) zaleca się usunięcie współczesnych tynków z zachowaniem detali architektonicznych (lizeny, gzymsy, kapitele, głowice, pilastry itp);
  - h) na wyekspozowanych elewacjach frontowych ustala się zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (np. klimatyzatory, anteny satelitarne, wyloty przewodów dymowych i wentylacyjnych);
  - i) wpisanie do ewidencji zabytków nowych obiektów lub wykreślenie obiektów z ewidencji zabytków powoduje odpowiednio zastosowanie lub odstąpienie od spełnienia wymogów określonych w ust. 3.

#### 4. Stanowiska archeologiczne:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące zlokalizowane stanowiska archeologiczne:
  - a) 1/64/86-28 AZP: *cmentarzysko szkieletowe KCSZ (chronologia nieokreślona); ślad osadnictwa (późne średniowiecze); ślad osadnictwa (ON);*
  - b) 3/66/86-28 AZP: *cmentarzysko szkieletowe kultura unietycka faza I-III (epoka brązu I); ślad osadnictwa (późne średniowiecze);*
  - c) 4/67/86-28 AZP: *osada kultura przeworska (chronologia nieokreślona); osada (późne średniowiecze);*
  - d) 5/68/86-28 AZP: *grób szkieletowy (chronologia nieokreślona);*
  - e) 9/72/86-28 AZP: *cmentarzysko (epoka brązu).*
- 2) w obrębie stanowisk archeologicznych znajdujących się w granicach obszaru objętego planem oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zakaz zalesiania stanowisk archeologicznych znajdujących się w obszarze objętym planem (położonych poza terenem ZL).

5. W granicach obszaru objętego planem ustala się ochronę zabytków archeologicznych (obszar w wykazie zabytków archeologicznych), w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów dróg publicznych wyszczególnionych w §23 i §24 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację zieleni oraz nośników reklamowych i informacyjnych w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

**§ 9.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:
  - a) w granicach terenów M i MN:
    - 1000 m<sup>2</sup> dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego,
    - 450 m<sup>2</sup> dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego,
    - 100 m<sup>2</sup> dla działek pod zabudowę usługową.
  - b) w granicach terenu US: 500 m<sup>2</sup>,
  - c) w granicach pozostałych terenów: 4 m<sup>2</sup>
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
  - a) w granicach terenów M i MN:
    - 18 m dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego,
    - 16 m dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego,
    - 10 m dla działki o zabudowie usługowej,
  - b) w granicach pozostałych terenów: 2 m.
- 3) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60<sup>0</sup> do 120<sup>0</sup>.

**§ 10.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Napowietrzne linie elektroenergetyczne: odległości zabudowy od napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

**§ 11.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W granicach terenów lasów i zadrzewień, oznaczonych symbolami: 8.5ZL, 8.6ZL, 8.7ZL, 8.8ZL i 8.9ZL znajdują się cenne siedliska przyrodnicze: łęgowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe oraz chronione gatunki roślin: kopytnik pospolity, kalina koralowa, kruszyna pospolita, podlegające ochronie zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

2. Działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

3. W granicach terenów M i MN ustala się zakaz lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP) oraz składowania na otwartym powietrzu pyłących lub stwarzających zagrożenie dla wód powierzchniowych i podziemnych odpadów, surowców i materiałów masowych.

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

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

- 1) na terenie zabudowy zagrodowej (RM) – jak dla zabudowy zagrodowej;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) na terenach zabudowy wiejskiej (M) – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 5) na terenach usług sportu i rekreacji (US) jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

**§ 12.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 2) jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z drogami o różnych klasach funkcjonalnych – włączenie komunikacyjne zaleca się wykonywać z drogi o niższej klasie funkcjonalnej;
- 3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie podziemnej lub napowietrznej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  - 2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody dla celów gospodarczych.
4. Kanalizacja sanitarna:
- 1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.
5. Kanalizacja deszczowa:
- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
  - 2) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem poza granicę terenu.
6. Elektroenergetyka:
- 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;
  - 2) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach inwestorów;
  - 3) noworealizowaną sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego należy wykonywać wyłącznie jako kablową.
7. Zaopatrzenie w gaz:
- 1) dostawa gazu dla odbiorców indywidualnych z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia;
  - 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz ze źródeł odnawialnych;
9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną;
10. Gospodarka odpadami:
- 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) odpady inne niż komunalne – należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.
11. Melioracje: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

### **Rozdział 3.**

#### Ustalenia szczegółowe

**§ 13.** Ustala się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1RM.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) agroturystyka;
- 3) infrastruktura techniczna;

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,05.
    - b) maksymalny = 0,30.
  - 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków w zakresie między 6 m. a 9 m,
    - b) wysokość budowli nie większa niż 12 m,
    - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech.
  - 4) ustala się zastosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°;
  - 5) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°;
  - 6) w wiatkach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
  - 7) w istniejących budynkach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 4 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów;
  - 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 1 - 14 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL,
    - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
    - c) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych KDX,
    - d) 10 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych transportu rolnego KDg.
  - 9) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:
    - a) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie; wskaźnik ten uwzględnia również miejsca postojowe w garażach lub wiatkach zlokalizowanych na terenie posesji,
    - b) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone;
5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
6. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej lub cementowej, w kolorze ceglastym, matowym.
7. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych o powierzchni większej niż 4 m<sup>2</sup>, zarówno wolnostojących jak i umieszczanych na elewacji budynku.
8. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
9. Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z monolitycznych prefabrykatów betonowych.
10. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 2.
  - 2) w granicach zlokalizowanych stanowisk archeologicznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 5;
  - 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.
- § 14.** Ustala się tereny zabudowy wiejskiej oznaczone na rysunku planu symbolami od 2.1M do 2.9M.



1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa zagrodowa, typu wolnostojącego lub bliźniaczego.
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, typu wolnostojącego lub bliźniaczego.
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, wielopokoleniowa;

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) nieuciążliwe usługi (w tym agroturystyka); powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać 40 % powierzchni całkowitej zabudowy, lecz nie więcej niż 100 m<sup>2</sup> dla każdej z działek;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) infrastruktura techniczna;
- 4) zieleń urządzona.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL,
    - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego KDg.
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,30.
  - 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków w zakresie między 6 m. a 9 m,
    - b) wysokość budowli maksymalnie 12 m,
    - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech.
  - 4) ustala się zastosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°;
  - 5) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°;
  - 6) w wiatkach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
  - 7) w istniejących budynkach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 4 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów;
  - 8) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:
    - a) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie; wskaźnik ten uwzględnia również miejsca postojowe w garażach lub wiatkach zlokalizowanych na terenie posesji,
    - b) dodatkowe 1 miejsce postojowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług stanowiących funkcje uzupełniające;
    - c) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone.
4. Dopuszcza się wśród zabudowy historycznej sytuowanie budynków gospodarczych lub garaży bezpośrednio na granicy z działkami sąsiednimi.
5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
6. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej lub cementowej, w kolorze ceglastym, matowym.

7. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych o powierzchni większej niż 4 m<sup>2</sup>, zarówno wolnostojących jak i umieszczanych na elewacji budynku.

8. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywoplotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.

9. Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z monolitycznych prefabrykatów betonowych.

10. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 2.
- 2) w odniesieniu do obiektów wpisanych jest do ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 3.
- 3) w granicach zlokalizowanych stanowisk archeologicznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 4;
- 4) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 5.

**§ 15.** Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 3.1MN do 3.4MN

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna typu wolnostojącego lub bliźniaczego.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) nieuciążliwe usługi, których powierzchnia użytkowa nie może przekraczać 30 % powierzchni całkowitej zabudowy, lecz nie więcej niż 60 m<sup>2</sup> dla każdej z działek;
- 3) infrastruktura techniczna;
- 4) zieleń urządzona.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
  - a) 15 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD.
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,25.
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w zakresie między 6 m. a 9 m,
  - b) wysokość budowli nie większa niż 12 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch.
- 4) ustala się zastosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
- 5) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°;
- 6) w wiatkach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:

- a) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie; wskaźnik ten uwzględnia również miejsca postojowe w garażach lub wiatach zlokalizowanych na terenie posesji,
- b) dodatkowe 1 miejsce postojowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług stanowiących funkcje uzupełniające;
- c) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone.

4. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej lub cementowej, w kolorze ceglastym, matowym.

6. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych o powierzchni większej niż 4 m<sup>2</sup>, zarówno wolnostojących jak i umieszczanych na elewacji budynku.

7. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywoplotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekaniej.

8. Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z monolitycznych prefabrykatów betonowych.

9. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 5.

**§ 16.** Ustala się tereny zabudowy wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 4MW.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) nieuciążliwe usługi; powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać 20 % powierzchni całkowitej zabudowy;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) infrastruktura techniczna;
- 4) zieleń urządzona.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu);
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,80.
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków maksymalnie 14 m,
  - b) wysokość budowli maksymalnie 14 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech.
- 5) ustala się zastosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°;
- 6) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o spadkach nie mniejszych niż 30°;
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:
  - a) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie; wskaźnik ten uwzględnia również miejsca postojowe w garażach lub wiatach zlokalizowanych na terenie posesji,

b) dodatkowe 1 miejsce postojowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług stanowiących funkcje uzupełniające;

c) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone.

4. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej lub cementowej, w kolorze ceglastym, matowym.

6. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych o powierzchni większej niż 4 m<sup>2</sup>, zarówno wolnostojących jak i umieszczanych na elewacji budynku.

7. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, z siatki powlekanej, metalu lub metaloplastyki.

8. Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z monolitycznych prefabrykatów betonowych.

9. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 2.
- 2) w odniesieniu do obiektu wpisanego do ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 3.
- 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 5.

**§ 17.** Ustala się tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolami 5.1U i 5.2U.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleń urządzona;
- 4) parkingi;

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu);
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,4.
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie większa niż 9 m.,
  - b) wysokość budowli nie większa niż 12 m.,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch.
- 4) ustala się zastosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
- 5) w istniejących budynkach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 4 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów;
- 6) ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 1 miejsca parkingowego;
- 7) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone;

4. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej cementowej lub pokrycia dachówkopodobnego, w kolorze ceglastym, matowym.

6. W istniejącym budynku dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowy rodzaj pokrycia dachu.

7. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna lub kamienia, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekannej.

8. Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z monolitycznych prefabrykatów betonowych.

9. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 2.
- 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 5.

**§ 18.** Ustala się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem 6US.

1. Przeznaczenie podstawowe: ogólnodostępne obiekty sportu i rekreacji.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleń urządzona;
- 4) parkingi.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
  - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL,
  - b) 8 m od linii rozgraniczających drogi gospodarczej transportu rolnego KDg.
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,20.
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie większa niż 9 m,
  - b) wysokość budowli nie większa niż 12 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch.
- 5) ustala się zastosowanie dachów o symetrycznych, stromych połąciach, o kącie nachylenia połąci w zakresie od 30° do 45°;
- 8) ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 5 miejsc parkingowych;
- 9) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone.

4. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej, cementowej lub pokrycia dachówkopodobnego, w kolorze ceglastym, matowym.

6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna lub kamienia, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekannej.

7. Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z monolitycznych prefabrykatów betonowych.

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 5.

**§ 19.** Ustala się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem 7E.

1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna.

2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,20.

2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynku nie większa niż 8 m,

b) wysokość budowli nie większa niż 8 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może przekraczać dwóch.

4) ustala się zastosowanie dachu o kącie nachylenia połaci do 45°;

5) dopuszcza się usytuowanie budynku bezpośrednio na granicy z działkami sąsiednimi lub w odległości 1,5 m od granicy.

4. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

5. Ustala się stosowanie pokrycia dachu: na dachu stromym z dachówki ceramicznej lub cementowej, w kolorze ceglastym, matowym, na dachu o spadkach mniejszych niż 20° dowolny rodzaj pokrycia z wyłączeniem niemalowanej blachy trapezowej lub płyt falistych z tworzywa sztucznego.

6. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych o powierzchni większej niż 4 m<sup>2</sup>, umieszczanych na elewacji budynku.

7. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z monolitycznych prefabrykatów betonowych.

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 2.

2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 5.

**§ 20.** Ustala się tereny lasów i zadrzewień oznaczone na rysunku planu symbolami od 8.1ZL do 8.10ZL.

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

2) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc postojowych.

3. W granicach terenów lasów i zadrzewień oznaczonych symbolami: 8.5ZL, 8.6ZL, 8.7ZL, 8.8ZL i 8.9ZL znajdują się cenne siedliska przyrodnicze oraz chronione gatunki roślin - obowiązują ustalenia § 11 ust. 1.

4. Ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących reklam.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 2.

2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

**§ 21.** Ustala się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolami od 9.1R do 9.25R.

1. Przeznaczenie podstawowe: grunty rolne.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 2;

2) w granicach zlokalizowanych stanowisk archeologicznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 4;

3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 5.

**§ 22.** Ustala się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami od 10.1WS do 10.18WS.

1. Przeznaczenie podstawowe: śródlądowe wody powierzchniowe (cieki, rowy melioracyjne, zbiorniki wodne).

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się budowę budowli związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową;

2) dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych na warunkach określonych przepisach odrębnych.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 2;

2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

**§ 23.** Ustala się tereny dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 11.1KDL i 11.2KDL.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 7 m. do 17 m (zgodnie z rysunkiem planu);

2) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, w granicach terenu zabudowanego co najmniej jednostronny chodnik.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 2;

2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 5.

**§ 24.** Ustala się tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 12.1KDD i 12.2KDD.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, w granicach terenu zabudowanego co najmniej jednostronny chodnik.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 5.

**§ 25.** Ustala się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczonych na rysunku planu symbolami od 13.1KDg do 13.17KDg.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 4 - 12 m (zgodnie z rysunkiem planu).

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 2;
- 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 5.

#### **Rozdział 4.**

Ustalenia końcowe.

**§ 26.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10 %.

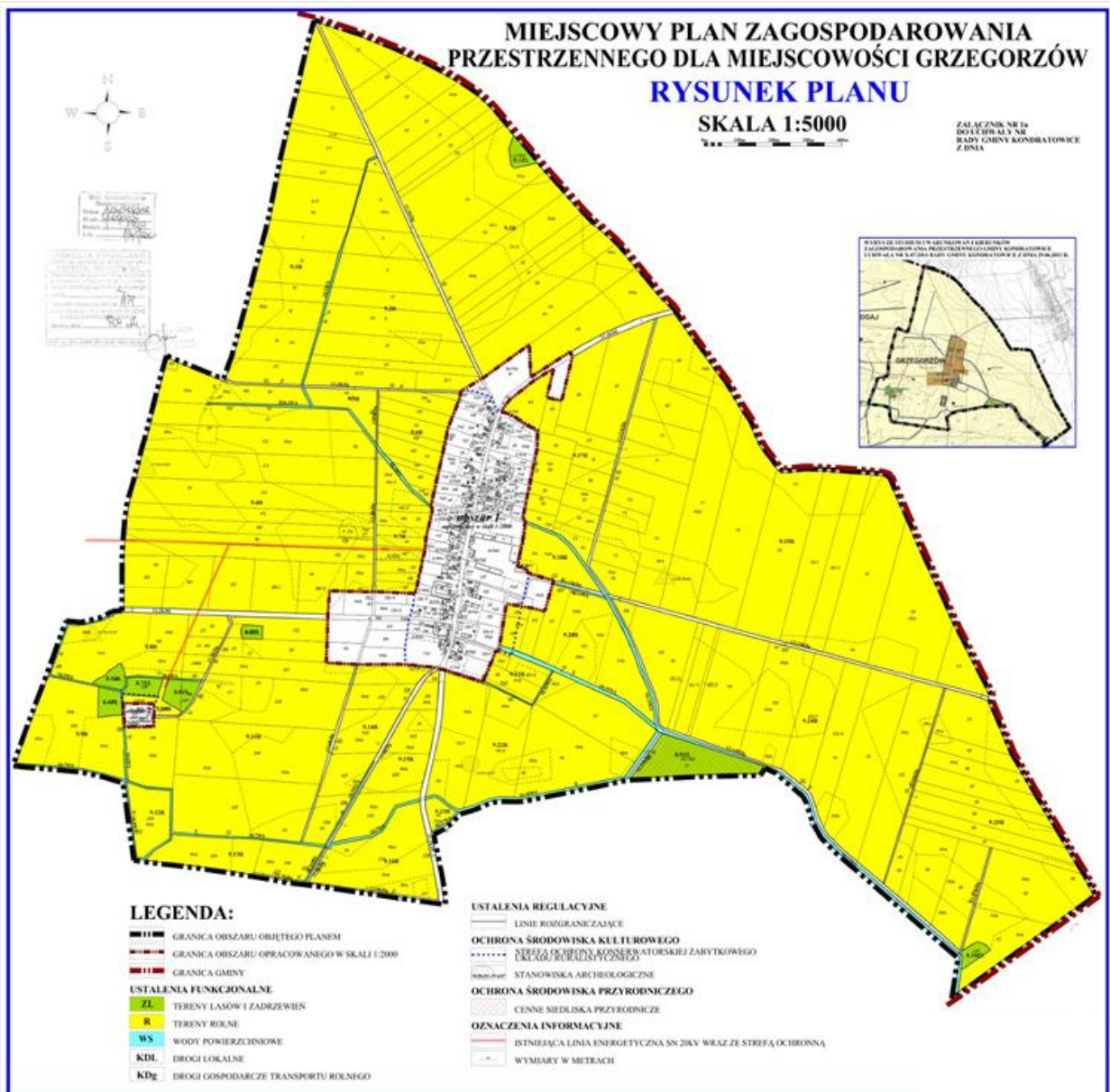
**§ 27.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kondratowice.

**§ 28.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Kondratowice:  
*A. Skorupski*



Załącznik Nr 1a do Uchwały Nr XLVIII/251/2014  
 Rady Gminy Kondratowice  
 z dnia 18 lipca 2014 r.



Załącznik Nr 1b do Uchwały Nr XLVIII/251/2014  
 Rady Gminy Kondratowice  
 z dnia 18 lipca 2014 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVIII/251/2014  
Rady Gminy Kondratowice  
z dnia 18 lipca 2014 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 12 czerwca 2012 r., poz. 647, z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Kondratowice rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwagi wniesionej do projektu planu, przedstawionej jako nieuwzględnionej przez Wójta Gminy Kondratowice.

**1. Wnoszący uwagę:** Krystyna i Jan Matysek

- 1) oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 75 AM 1.
- 2) symbol terenu w projekcie planu: 9.19R – tereny rolne – tereny rolne.
- 3) treść uwagi: proszę o przeznaczenie dz. 75 na cele budowlane – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 4) rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- 5) uzasadnienie: dz. 75 położona jest na terenach, dla których obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kondratowice nie przewiduje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Niezgodność wnioskowanej lokalizacji ze studium uniemożliwia uwzględnienie złożonego wniosku. Uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Rada Gminy stwierdza, zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 12 czerwca 2012 r., poz. 647, z późniejszymi zmianami), zgodność ustaleń planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Brak takiej zgodności skutkuje stwierdzeniem nieważności uchwały przez Wojewodę.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVIII/251/2014  
Rady Gminy Kondratowice  
z dnia 18 lipca 2014 r.

## **ROZSTRZYGNIECIE**

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

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

**§ 2. 1.** Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w § 1 będą:

- 1) środki własne gminy;
- 2) środki pozyskane z funduszy zewnętrznych;
- 3) kredyt bankowy;
- 4) emisja obligacji komunalnych.

2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

**§ 3.** Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Kondratowice