



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 25 czerwca 2015 r.

Poz. 2733

UCHWAŁA NR V/20/2015 RADY GMINY KONDRATOWICE

z dnia 5 marca 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Żelowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., 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 2012 r., poz. 647, z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy Kondratowice nr XI/56/2011 z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Żelowice oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kondratowice przyjętego uchwałą Rady Gminy Kondratowice nr X/47/2011 z dnia 8 czerwca 2011 r., Rada Gminy Kondratowice uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Żelowice, 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.

Rozdział 1

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

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 5000, stanowiącym załącznik nr 1a do niniejszej uchwały.

§ 3. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – ze względu na brak takich terenów;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak takich obszarów;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak takich obszarów;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak takich obszarów;

- 6) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko ze względu na brak takich terenów;
- 7) granic terenów przeznaczonych 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 – ze względu na brak takich terenów;
- 8) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 – ze względu na brak takich terenów;
- 9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak takich terenów;
- 10) granic pomników zagłady 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 zagłady – ze względu na brak takich terenów;
- 11) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych - 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) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego;
- 5) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Niemczańsko-Strzelińskie”;
- 6) granica strefy ochronnej cmentarza.

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. 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 oraz rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego;
- 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) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie co najmniej 50% elewacji frontowej budynku, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy; okapy i gzymsy mogą pomniejszyć tę odległość o nie więcej niż 0,5 m, a balkony nie więcej niż 1,0 m.; dla budynków towarzyszących funkcji podstawowej linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 7) 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;

- 8) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć budynki i urządzenia wchodzące w skład gospodarstw rolnych, w tym w szczególności: budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej lub produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, stosownie do przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 9) zabudowie historycznej – należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną przed 1945 r.;
- 10) 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;
- 11) 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 mieszkaniowa jednorodzinna – oznaczona symbolem MN;
- 3) zabudowa wiejska – oznaczona symbolem M;
- 4) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – oznaczona symbolem MW;
- 5) zabudowa mieszkaniowo-usługowa – oznaczona symbolem M/U;
- 6) kultu religijnego – oznaczone symbolem UKr;
- 7) usługi oświaty – oznaczone symbolem UO;
- 8) obsługa rolnictwa i usługi – oznaczone symbolem RU/U;
- 9) zaopatrzenie w wodę – oznaczone symbolem W;
- 10) telekomunikacja – oznaczone symbolem T;
- 11) sady i ogrody – oznaczone symbolem RO;
- 12) teren cmentarza – oznaczony symbolem ZC;
- 13) zieleń urządzona – oznaczone symbolem ZP;
- 14) lasy i zadrzewienia – oznaczone symbolem ZL;
- 15) tereny rolne – oznaczone symbolem R;
- 16) wody powierzchniowe – oznaczone symbolem WS;
- 17) drogi lokalne – oznaczone symbolem KDL;
- 18) drogi dojazdowe – oznaczone symbolem KDD;
- 19) ciągi pieszo-jezdne – oznaczone symbolem KDX;
- 20) drogi gospodarcze transportu rolnego – oznaczone symbolem KDg.
- 21) komunikacja kolejowa – oznaczone symbolem KK.

§ 7. 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 zabytkowego 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) należy zachować historyczny układ i kompozycję alei platanowej w granicach drogi lokalnej oznaczonej symbolem 17.2KDL;
- 3) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 4) 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;
- 5) 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;

- 6) 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;
- 7) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (np. typu *sidding*) oraz pokryć dachowych z blachy trapezowej i falistej;
- 8) dopuszcza się lokalizacje 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;
- 9) 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;
- 10) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych; w przypadkach przebudowy istniejących linii należy realizować je jako kablowe.

3. Obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- 1) na obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków:
 - a) kościół filialny *p.w. Podwyższenia Krzyża*, dawna kaplica z grobowcem – wpisany do rejestru zabytków – nr 381/713/W z dnia 26.07.1995 r.,
 - b) zespół dworski – wpisany do rejestru zabytków – nr 381/713/W z dnia 26.07.1995 r.:
 - dwór – *Żelowice 5*,
 - park pałacowy;
- 2) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków ustala się następujące wymagania w zakresie ochrony konserwatorskiej:
 - a) obowiązuje priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich,
 - b) należy dążyć do pełnej rewaloryzacji obiektów oraz ich bezpośredniego otoczenia,
 - c) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane i kolorystykę,
 - d) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - e) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - f) wpisanie do rejestru zabytków nowych obiektów lub wykreślenie obiektów uwzględnionych w rejestrze powoduje odpowiednio zastosowanie lub odstąpienie od spełnienia wymogów określonych w ust. 3.

4. Obiekty i tereny ujęte w ewidencji zabytków

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty ujęte w ewidencji zabytków:
 - a) teren zespołu kościelnego,
 - b) dawna szkoła parafialna przy kościele,
 - c) łącznik między kościołem a budynkiem dawnej szkoły parafialnej,
 - d) budynek mieszkalny (oficyna dworska) – *Żelowice 7*,
 - e) budynek gospodarczy (obora),
 - f) budynek gospodarczy (warsztat);
- 2) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się następujące wymagania 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 przebicia 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 wyeksponowanych 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. 4.

5. Stanowiska archeologiczne:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące zlokalizowane stanowiska archeologiczne:
 - a) 1/36/88–27 AZP: ślad osadnictwa (późne średniowiecze XIV–XV); ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze XI–XIII); ślad osadnictwa (pradzieje); ślad osadnictwa (neolit),
 - b) 2/37/88–27 AZP: ślad osadnictwa (późne średniowiecze XIV–XV),
 - c) 3/38/88–27 AZP: ślad osadnictwa (późne średniowiecze XIV–XV) ślad osadnictwa kultura łużycka? (epoka brązu); osada KPL (neolit środkowy),
 - d) 4/17/88–27 AZP: osada (wczesne średniowiecze XI–XIII); osada kultura przeworska (OWR późny),
 - e) 6/40/88–27 AZP: ślad osadnictwa (późne średniowiecze XIV–XV); ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze XI–XIII); ślad osadnictwa (pradzieje); osada kultura przeworska (OWR późny); osada kultura łużycka (epoka brązu V – halsztat); ślad osadnictwa KPL (neolit środkowy); ślad osadnictwa KCWR (neolit wczesny),
 - f) 7/41/88–27 AZP: ślad osadnictwa (późne średniowiecze XIV–XV); ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze XI–XIII); ślad osadnictwa (pradzieje); osada kultura przeworska (OWR późny); ślad osadnictwa kultura łużycka (epoka brązu IV–V); ślad osadnictwa (neolit),
 - g) 8/42/88–27 AZP: ślad osadnictwa (neolit),
 - h) 10/44/88–27 AZP: ślad osadnictwa (neolit),
 - i) 12/45/88–27 AZP: ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze),
 - j) 9/43/88–27 AZP: osada kultura łużycka (epoka brązu IV–V); osada (neolit),
 - k) 14/9/88–27 AZP: ślad osadnictwa (późne średniowiecze XIV–XV); ślad osadnictwa (pradzieje); ślad osadnictwa KPL (neolit),
 - l) 14/47/88–27 AZP: studnia? (późne średniowiecze),
 - m) 15/48/88–27 AZP: ślad osadnictwa (późne średniowiecze XIV–XV); ślad osadnictwa (pradzieje),
 - n) 17/50/88–27 AZP: ślad osadnictwa KCWR (neolit wczesny),
 - o) 18/51/88–27 AZP: ślad osadnictwa (pradzieje); ślad osadnictwa (neolit),
 - p) 19/52/88–27 AZP: ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze XI–XIII); osada KPL (neolit środkowy),
 - q) 20/53/88–27 AZP: osada (późne średniowiecze XIV–XV),
 - r) 21/54/88–27 AZP: ślad osadnictwa (późne średniowiecze XIV–XV); ślad osadnictwa kultura łużycka (chronologia nieokreślona); ślad osadnictwa (neolit),
 - s) 22/55/88–27 AZP: ślad osadnictwa (późne średniowiecze XIV–XV); ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze XI–XIII); ślad osadnictwa (neolit),
 - t) 23/56/88–27 AZP: ślad osadnictwa (późne średniowiecze XIV–XV),
 - u) 24/57/88–27 AZP: ślad osadnictwa KCWR, KPL (neolit wczesny i środkowy),
 - v) 25/58/88–27 AZP: ślad osadnictwa (późne średniowiecze XIV–XV); ślad osadnictwa (pradzieje); osada KPL (neolit środkowy); osada KCWR (neolit wczesny),
 - w) 26/59/88–27 AZP: ślad osadnictwa (późne średniowiecze XIV–XV),
 - x) 27/60/88–27 AZP: ślad osadnictwa (późne średniowiecze XIV–XV); ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze XI–XIII); ślad osadnictwa (pradzieje); ślad osadnictwa kultura przeworska (OWR późny); ślad osadnictwa kultura łużycka (chronologia nieokreślona); ślad osadnictwa (neolit),
 - y) 28/61/88–27 AZP: ślad osadnictwa (późne średniowiecze XIV–XV); ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze X–XI); osada kultura przeworska (OWR późny); ślad osadnictwa (pradzieje); ślad osadnictwa kultura łużycka (epoka brązu IV–V); ślad osadnictwa KPL (neolit środkowy),
 - z) 29/62/88–27 AZP: ślad osadnictwa (późne średniowiecze XIV–XV); ślad osadnictwa (pradzieje); ślad osadnictwa (neolit),
 - aa) 87/3/88–27 AZP: ślad osadnictwa (pradzieje); ślad osadnictwa (późne średniowiecze XIV–XV);

- 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).

6. 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 § 29, § 30, § 31 i § 32 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) minimalne powierzchnie działek:
 - a) w granicach terenów M i MN:
 - 1000 m² dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolno stojącego lub wielorodzinną,
 - 700 m² dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego,
 - 100 m² dla działek pod zabudowę usługową,
 - b) w granicach terenów MW, M/U i UO: 500 m²,
 - c) w granicach terenu UKr: 100 m²,
 - d) w granicach terenu RU/U: 1500 m²,
 - e) w granicach pozostałych terenów: 4 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
 - a) w granicach terenów M i MN:
 - 18 m dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolno stojącego lub wielorodzinną,
 - 16 m dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego,
 - 10 m dla działki o zabudowie usługowej,
 - b) w granicach terenów MW, M/U, UO i RU/U: 10 m,
 - c) w granicach pozostałych terenów: 2 m;
- 3) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60⁰ do 120⁰.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne: odległości zabudowy od napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

2. Gazociąg: odległości zabudowy od osi gazociągu średniego podwyższonego ciśnienia *DN 100 PN 1,5MPa relacji Niemcza – Strzelin* zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

3. W oznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej cmentarza o zasięgu 50 m wokół granicy cmentarza ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe oraz lokalizację studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych.

§ 11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „*Wzgórze Niemczańsko-Strzelińskie*” obowiązują warunki czynnej ochrony ekosystemów oraz zakazy określone w przepisach odrębnych.

2. W granicach terenu lasów i zadrzewień, oznaczonego symbolem 14.16ZL znajdują się cenne siedliska przyrodnicze: grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny, jaworzyny i lasy klonowo-lipowe oraz chronione gatunki roślin: kopytnik pospolity, kalina koralowa, lilia złotogłów, konwalia majowa, wawrzynek wilczelyko, podlegające ochronie zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

3. 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.

4. W granicach terenów M i RO ustala się zakaz lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP) oraz składowania na otwartym powietrzu pyłących lub stwarzających zagrożenie dla wód powierzchniowych i podziemnych odpadów, surowców i materiałów masowych.

5. W granicach terenów MN, M, MW i M/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.

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

- 1) na terenach zabudowy zagrodowej (RM) – jak dla zabudowy zagrodowej;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) na terenach zabudowy wiejskiej (M), mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), mieszkaniowo-usługowej (M/U) – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) na terenach zabudowy usług oświaty (UO) – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 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 wyznaczonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się obowiązek wyznaczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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 zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci 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 lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW;
- 2) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach inwestorów;

3) nowo realizowaną 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, przyłączenie 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 o mocy do 100 kW.

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 symbolami od 1.1RM do 1.3RM.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa; budynki mieszkalne wolno stojące lub bliźniacze.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) zbiorniki wodne do hodowli ryb;
- 3) agroturystyka;
- 4) infrastruktura techniczna;
- 5) zieleń urządzone.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - 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 dwóch.
- 4) ustala się zastosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
- 5) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach mniejszych niż 30°;
- 6) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 4 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg transportu rolnego KDg.
- 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 wiatach zlokalizowanych na terenie posesji,
 - b) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone;

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości

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 m², zarówno wolno stojących 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 powlekannej.

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

10. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m².

11. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach zlokalizowanych stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 5;
- 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

§ 14. Ustala się tereny zabudowy wiejskiej oznaczone na rysunku planu symbolami od 2.1M do 2.6M.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa zagrodowa, budynki mieszkalne wolno stojące lub bliźniacze;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki mieszkalne wolno stojące lub bliźniacze;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

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 m² dla każdej z działek;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) infrastruktura techniczna;
- 4) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,30,
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczą garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów infrastruktury technicznej lokalizowanych na wydzielonych działkach;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w zakresie między 6 m. a 9 m,
 - b) wysokość budowli w nie większa niż 12 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać:
 - w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej dwóch,
 - w zabudowie wielorodzinnej 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 jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°;
- 7) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 8) w istniejących budynkach o innych parametrach niż określone w pkt 4 i 5 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe gabaryty, wysokość zabudowy i parametry geometrii dachów;
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 0–6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL,
 - b) 3–6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných KDX,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających dróg transportu rolnego KDg.
- 10) 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 m² powierzchni użytkowej usług stanowiących funkcje uzupełniające,
 - c) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone;

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:

- 1) zabudowę należy sytuować prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości;
- 2) 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 ceglonym, matowym.

7. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych o powierzchni większej niż 4 m², zarówno wolno stojących 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. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 1000 m² dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolno stojącego lub wielorodzinną;
- 2) 700 m² dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;
- 3) 100 m² dla działek pod zabudowę usługową.

11. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 2;
- 2) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 7 ust. 4;
- 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

§ 15. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 3.1MN do 3.3MN

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; budynki mieszkalne wolno stojące lub bliźniacze.

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 m² dla każdej z działek;
- 3) infrastruktura techniczna;
- 4) zieleni urządzonej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,01,
- b) maksymalny = 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 38° do 45°;

5) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°;

6) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;

7) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):

- a) 4–6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL,
- b) 5 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných KDX;

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 wiatach zlokalizowanych na terenie posesji,

b) dodatkowe 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej usług stanowiących funkcje uzupełniające,

c) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone;

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości;

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 m², zarówno wolno stojących 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 pełnych oraz wykonanych z monolitycznych prefabrykatów betonowych.

10. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 1000 m² dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolno stojącego;
- 2) 700 m² dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;
- 3) 100 m² dla działek pod zabudowę usługową.

11. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 2;
- 2) w granicach zlokalizowanych stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 5;
- 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

§ 16. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 4.1MW do 4.5MW.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleni urządzone.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,05,
 - b) maksymalny = 0,50,
 - c) wskaźniki intensywności zabudowy nie dotyczą garaży, budynków gospodarczych i obiektów infrastruktury technicznej lokalizowanych na wydzielonych działkach;
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy garaży, budynków gospodarczych i obiektów infrastruktury technicznej lokalizowanych na wydzielonych działkach;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 10 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 35° do 45°;
- 5) w istniejących budynkach o innych parametrach niż określone w pkt 3 i 4 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe gabaryty, wysokość zabudowy i parametry geometrii dachów
- 6) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 1–15 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL,
 - b) 4–8 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných KDX;
- 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) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone;

5. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych.

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

7. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej cementowej lub pokrycia dachówko-podobnego, w kolorze ceglastym, matowym.

8. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych o powierzchni większej niż 4 m², zarówno wolno stojących jak i umieszczanych na elewacji budynku.

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

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

11. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m².

12. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 2;
- 2) w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują ustalenia § 7 ust. 3;
- 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

§ 17. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 5M/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zabudowa usługowa;
- 3) zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleń urządzone.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,05,
 - b) maksymalny = 0,10,
 - c) wskaźniki intensywności zabudowy nie dotyczą garaży, budynków gospodarczych i obiektów infrastruktury technicznej lokalizowanych na wydzielonych działkach;
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
 - b) wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy garaży, budynków gospodarczych i obiektów infrastruktury technicznej lokalizowanych na wydzielonych działkach;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
 - b) wysokość budowli nie większa niż 14 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
- 4) ustala się zastosowanie dachów o historycznie udokumentowanej geometrii;
- 5) w budynkach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 4 i 5 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe gabaryty, wysokość zabudowy i parametry geometrii dachów;
- 6) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
 - b) 1 stanowisko na 20 m² powierzchni użytkowej lub 15 stanowisk na 100 zatrudnionych w ramach funkcji usług,
 - c) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone;

5. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.

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

7. Ustala się stosowanie historycznie udokumentowanych pokryć dachowych.

8. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych o powierzchni większej niż 4 m², zarówno wolno stojących jak i umieszczanych na elewacji budynku.

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

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

11. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m².

12. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 2;
- 2) w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują ustalenia § 7 ust. 3;
- 3) w odniesieniu do terenu ujętego w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 7 ust. 4;
- 4) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

§ 18. Ustala się teren kultu religijnego oznaczony na rysunku planu symbolem 6UKr.

1. Przeznaczenie podstawowe: obiekty kultu religijnego.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,15,
 - b) maksymalny = 0,17;
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków – ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej wysokości zabudowy,
 - b) wysokość budowli – nie większa niż wysokość historycznie udokumentowanej zabudowy,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech;
- 4) ustala się zastosowanie dachu o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°;
- 5) nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc parkingowych.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych.

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, w kolorze ceglastym matowym.

7. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych o powierzchni większej niż 4 m², zarówno wolno stojących 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 lub z siatki powlekaney.

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

10. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 100 m².

11. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 2;
- 2) w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują ustalenia § 7 ust. 3;
- 3) w odniesieniu do obiektów i terenów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 7 ust. 4;
- 4) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

§ 19. Ustala się teren usług oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem 7UO.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi o charakterze publicznym w zakresie oświaty i kultury.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,05,
 - b) maksymalny = 0,20;
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 10 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 35° do 45°;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg transportu rolnego KDg;
- 6) ustala się obowiązek zapewnienia 1 miejsca postojowego na 20 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 5 miejsc parkingowych; miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych.

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 m², zarówno wolno stojących jak i umieszczanych na elewacji budynku.

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

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

10. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m².

11. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 2;
- 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

§ 20. Ustala się tereny obsługi rolnictwa i usług oznaczone na rysunku planu symbolami 8.1RU/U i 8.2RU/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) obsługa rolnictwa;
- 2) przetwórstwo rolno-spożywcze;
- 3) zabudowa produkcyjna, rzemiosło;
- 4) zabudowa usługowa;
- 5) składy, magazyny;

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,40,
 - c) wskaźniki intensywności zabudowy nie dotyczą istniejącego budynku mieszkalnego, garaży i budynków gospodarczych na wydzielonych działkach;
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy istniejącego budynku mieszkalnego, garaży i budynków gospodarczych na wydzielonych działkach;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków maksymalnie 12 m,
 - b) wysokość budowli maksymalnie 16 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
- 4) ustala się zastosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
- 5) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 6) w istniejących budynkach o innych parametrach niż określone w pkt 3 i 4 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe gabaryty, wysokość zabudowy i parametry geometrii dachów;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL,
 - b) 4 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných KDX;
- 8) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 1 stanowisko na 20 m² powierzchni użytkowej usług lub 15 stanowisk na 100 zatrudnionych,
 - b) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych.

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: na dachach stromych z dachówki ceramicznej cementowej lub pokrycia dachówkopodobnego, w kolorze ceglastym, matowym.

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

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

9. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m².

10. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 2;
- 2) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 7 ust. 4;
- 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

§ 21. Ustala się teren zaopatrzenia w wodę oznaczony na rysunku planu symbolem 9W.

1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,50;
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 5 m,

- b) wysokość budowli nie większa niż 12 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
- 4) ustala się zastosowanie dachów o dowolnej geometrii;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi gospodarczej transportu rolnego KDg (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu).
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.
5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków.
6. Ustala się stosowanie dowolnych rodzajów pokryć dachowych.
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 powlekanej.
8. Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z monolitycznych prefabrykatów betonowych.
9. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 50 m².
10. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) w granicach zlokalizowanych stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 5;
 - 2) w zakresie ochrony archeologicznej: obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.
11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie. W granicach terenu 9W obowiązują warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych.

§ 22. Ustala się teren telekomunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem 10T.

- 1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna.
 - 2. Przeznaczenie uzupełniające:
- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 2) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,50;
 - 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budowli nie większa niż 65 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych – nie ustala się;
 - 4) ustala się zastosowanie dachów o dowolnej geometrii.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.
5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków.
6. Ustala się stosowanie dowolnych rodzajów pokryć dachowych.
7. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z monolitycznych prefabrykatów betonowych.
8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 50 m².
9. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) w granicach zlokalizowanych stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 5;
 - 2) w zakresie ochrony archeologicznej: obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

§ 23. Ustala się tereny sadów i ogrodów oznaczone na rysunku planu symbolami od 11.1RO do 11.5RO.

- 1. Przeznaczenie podstawowe: sady i ogrody przydomowe.
 - 2. Przeznaczenie uzupełniające:
- 1) budynki gospodarcze związane z gospodarstwami rolnymi o powierzchni zabudowy nie większej niż 35 m²;
 - 2) altany, niekubaturowe urządzenia rekreacyjne;
 - 3) zieleń urządzona;
 - 4) infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,10;
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 5 m,
 - b) wysokość budowli nie większa niż 9 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
- 4) ustala się zastosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných KDX,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego KDg;
- 6) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc postojowych.
 4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub granic przyległych nieruchomości.
 5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków.
 6. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej cementowej lub pokrycia dachówko-podobnego, w kolorze ceglącym matowym.
 7. Ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących reklam wielkogabarytowych o powierzchni większej niż 4 m².
 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 powlekaney.
 9. Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z monolitycznych prefabrykatów betonowych.
 10. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 200 m².
 11. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 2;
 - 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

§ 24. Ustala się teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem 12ZC.

1. Przeznaczenie podstawowe: zielen cmentarna wraz z obiektami kubaturowymi związanymi z funkcją podstawową (kaplica, budynki gospodarcze).
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,10;
 - 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60% powierzchni działki;
 - 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 jednej;
 - 4) ustala się zastosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
 - 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających terenu (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu);
 - 6) ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 5 miejsc parkingowych; miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone.
 4. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych o powierzchni większej niż 4 m², zarówno wolno stojących jak i umieszczanych na elewacji budynku.
 5. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekaney.

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

7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach zlokalizowanych stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 5;
- 2) w zakresie ochrony archeologicznej: obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

§ 25. Ustala się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami od 13.1ZP do 13.3ZP.

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

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

4. Ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących reklam wielkogabarytowych.

5. 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.

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

7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 2;
- 2) w odniesieniu do terenu wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia § 7 ust. 3;
- 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

§ 26. Ustala się tereny lasów i zadrzewień oznaczone na rysunku planu symbolami od 14.1ZL do 14.16ZL.

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy i zadrzewienia.

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

3. W granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Niemczańsko-Strzelińskie” – obowiązują ustalenia § 11 ust. 1.

4. W granicach terenu oznaczonego symbolem 14.16ZL znajdują się cenne siedliska przyrodnicze oraz chronione gatunki roślin – obowiązują ustalenia § 11 ust. 2.

5. Ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących reklam.

6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 2;
- 2) w granicach zlokalizowanych stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 5;
- 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

§ 27. Ustala się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolami od 15.1R do 15.24R.

1. Przeznaczenie podstawowe: grunty rolne.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

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 ustalenia § 7 ust. 2;
- 2) w granicach zlokalizowanych stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 5;
- 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

§ 28. Ustala się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami od 16.1WS do 16.7WS.

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

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 zarzucenie odcinków rowów melioracyjnych na warunkach określonych przepisach odrębnych.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 2;
- 2) w granicach zlokalizowanych stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 5;
- 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

§ 29. Ustala się tereny dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 17.1KDL do 17.4KDL.

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 23 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 ustalenia § 7 ust. 2;
- 2) w granicach zlokalizowanych stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 5;
- 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

§ 30. Ustala się teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 18KDD.

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 14 m. do 23 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. 6.

§ 31. Ustala się tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 19.1KDX do 19.7KDX.

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: szerokość w liniach rozgraniczających: od 3 m. do 11 m (zgodnie z rysunkiem planu).

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 2;
- 2) w odniesieniu do terenu wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia § 7 ust. 3;
- 3) w granicach zlokalizowanych stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 5;
- 4) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

§ 32. Ustala się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczonych na rysunku planu symbolami od 20.1KDg do 20.9KDg.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających 3–13 m, w obecnych granicach geodezyjnych (zgodnie z rysunkiem planu).

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach zlokalizowanych stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 5;
- 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

§ 33. Ustala się teren komunikacji kolejowej oznaczony na rysunku planu symbolem 21KK.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) komunikacja kolejowa;
- 2) ciągi pieszo-rowerowe.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 34. 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%.

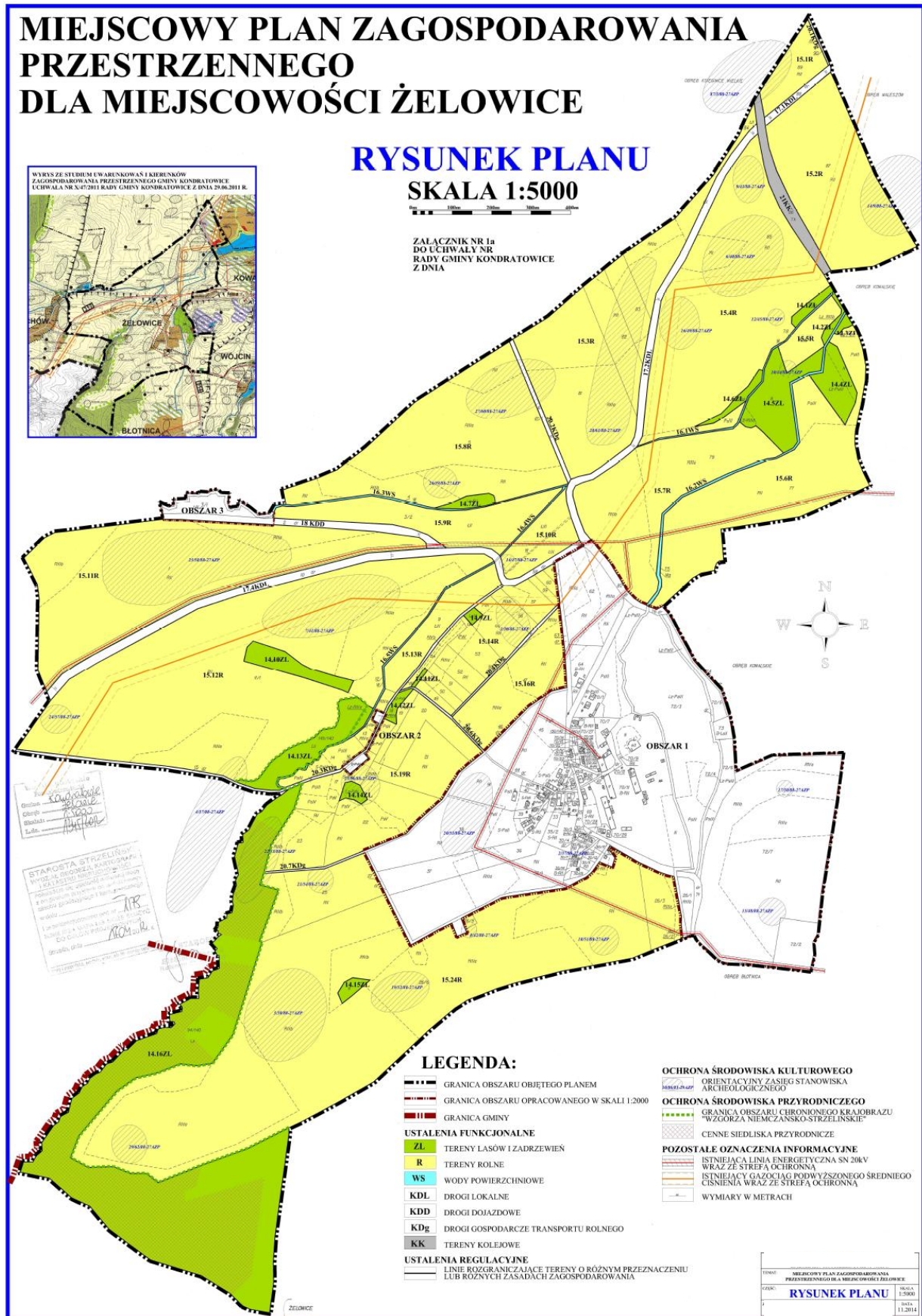
§ 35. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kondratowice .

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

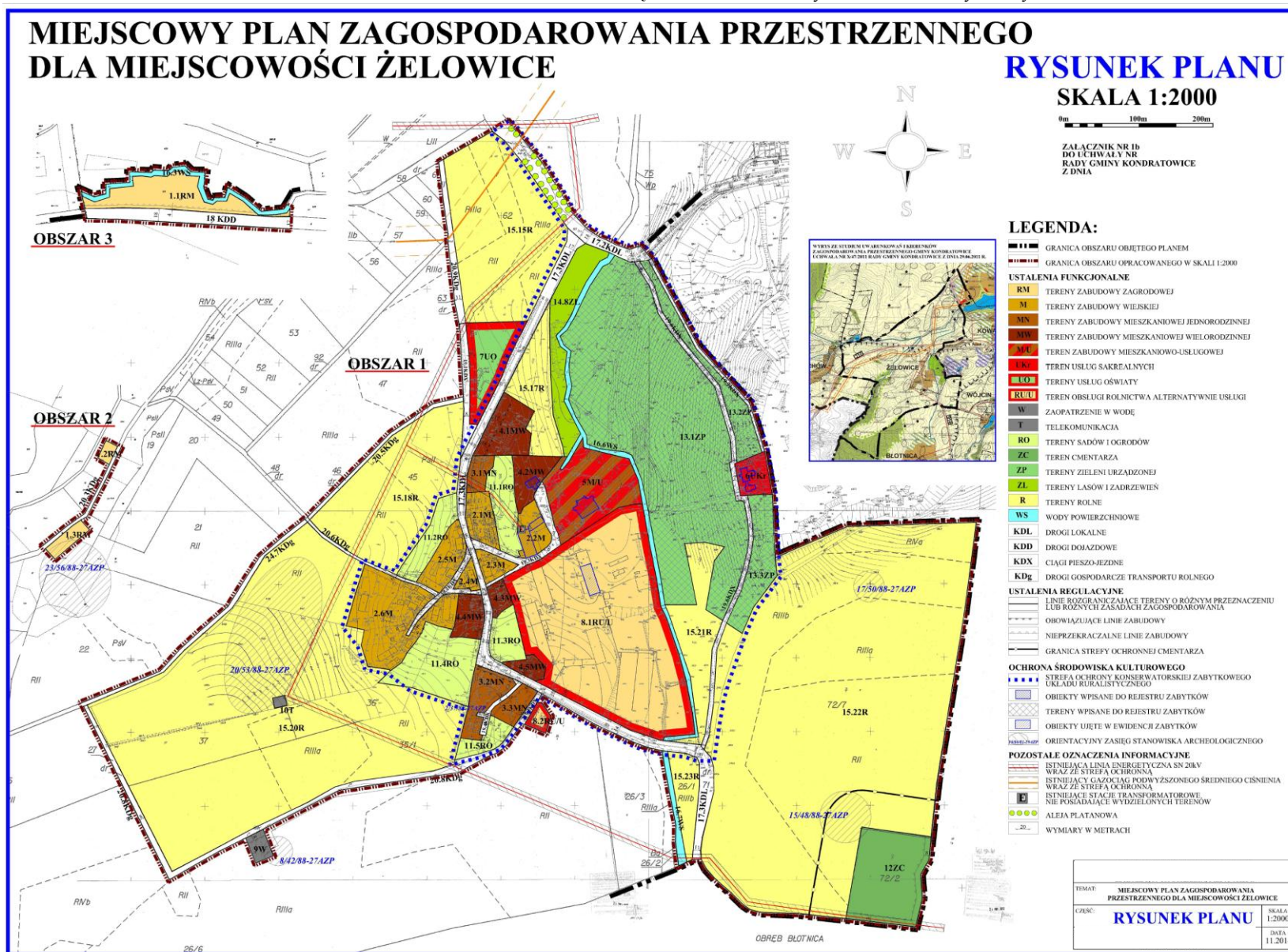
Przewodniczący Rady Gminy Kondratowice:

T. Woszczak

Załącznik nr 1a do uchwały nr V/20/2015 Rady Gminy Kondratowice z dnia 5 marca 2015 r.



Załącznik nr 1b do uchwały nr V/20/2015 Rady Gminy Kondratowice z dnia 5 marca 2015 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr V/20/2015
Rady Gminy Kondratowice z dnia 5 marca
2015 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Żelowice podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Kondratowice nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012 r., poz. 647, z późniejszymi zmianami).

Załącznik nr 3 do uchwały nr V/20/2015
Rady Gminy Kondratowice z dnia 5 marca
2015 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Żelowice 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.