



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 19 października 2020 r.

Poz. 5716

### UCHWAŁA NR XXIII/154/2020 RADY GMINY KONDRATOWICE

z dnia 28 września 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą nr XXII/143/2016 Rady Gminy Kondratowice z dnia 7 grudnia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Prusy, oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kondratowice uchwalonego uchwałą nr XIX/120/2016 Rady Gminy Kondratowice z dnia 20 lipca 2016 r., Rada Gminy Kondratowice uchwala, co następuje:

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

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 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.** Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** 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 linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 5) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 6) granica strefy ochronnej od cmentarza;
- 7) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 8) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
- 10) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 11) obiekty i tereny ujęte w ewidencji zabytków.

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

**§ 4.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni działki lub obszaru objętego inwestycją;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowią uzupełnienie lub wzbogacają funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 4) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie ściany budynku w odniesieniu do wskazanej linii rozgraniczającej terenu; regulacji tej nie podlegają: zadaszenia nad wejściami do budynków, balkony, wykusze, loggie, gzymsy i okapy nie przekraczające tej linii o więcej niż 1,5 m oraz tarasy bez podpiwniczenia, rampy, części podziemne obiektów budowlanych, wiaty, infrastruktura techniczna w tym obiekty kontenerowe; dla budynków towarzyszących funkcji podstawowej (garaży, budynków gospodarczych) linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej terenu; regulacji tej nie podlegają: zadaszenia nad wejściami do budynków, balkony, wykusze, loggie, gzymsy i okapy nie przekraczające tej linii o więcej niż 1,5 m oraz tarasy bez podpiwniczenia, podesty, części podziemne obiektów budowlanych, wiaty i infrastruktura techniczna w tym obiekty kontenerowe;
- 6) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki lub obszaru objętego inwestycją; powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynku w stanie wykończonym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy;
- 7) usługi nieuciążliwe – usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych i których oddziaływanie nie przekracza standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych dystrybucyjnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

**§ 5. 1.** Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów :

- 1) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolem RM;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej – oznaczone symbolem M;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolem MW;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczone symbolem MN/U;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczone symbolem M/U;
- 7) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem U;
- 8) teren kultu religijnego – oznaczony symbolem UKr;
- 9) tereny usług publicznych – oznaczone symbolem UP;
- 10) teren usług oświaty – oznaczony symbolem UO;
- 11) teren usług ochrony zdrowia – oznaczony symbolem UZ;
- 12) teren usług sportu i rekreacji – oznaczony symbolem US;
- 13) tereny produkcyjno-usługowe – oznaczone symbolem P/U;
- 14) teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym i usług – oznaczone symbolem RU/U;
- 15) tereny elektroenergetyki - oznaczone symbolem E;
- 16) teren kanalizacji - oznaczony symbolem E;
- 17) teren infrastruktury technicznej - oznaczony symbolem TI;
- 18) teren komunikacji kolejowej - oznaczony symbolem KK;
- 19) tereny zieleni urządzonej - oznaczone symbolem ZP;
- 20) teren cmentarza - oznaczony symbolem ZC;
- 21) tereny lasów i zadrzewień – oznaczone symbolem ZL;
- 22) tereny rolne – oznaczone symbolem R;
- 23) tereny wód powierzchniowych – oznaczone symbolem WS;
- 24) droga publiczna klasy zbiorczej – oznaczona symbolem KDZ;
- 25) drogi publiczne klasy lokalnej – oznaczone symbolem KDL;
- 26) drogi publiczne klasy dojazdowej - oznaczone symbolem KDD;
- 27) publiczne ciągi pieszo-jezdne– oznaczone symbolem KDX;
- 28) drogi wewnętrzne - oznaczone symbolem KDW;
- 29) drogi gospodarcze transportu rolnego - oznaczone symbolem KDg.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego dopuszcza się realizację obiektów technicznego wyposażenia, dojazdów i dojść, parkingów i garaży, budynków gospodarczych, wiat i zadaszeń oraz innych urządzeń pełniących służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

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

1. Wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy; w miejscach gdzie nie wskazano linii zabudowy obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Wśród istniejącej zabudowy dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

2) adaptację na cele mieszkaniowe lub usługowe budynków gospodarczych pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszego planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi;

3. Dopuszcza się: remonty, przebudowy, nadbudowy i odbudowę istniejącej zabudowy, w tym zabudowy zlokalizowanej na obszarach ograniczeń lokalizacji zabudowy i poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się zakaz stosowania w nowej zabudowie dachów o połaciach mijających się w pionie lub w poziomie na wysokości kalenicy.

5. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i budowli infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi w planie miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.

1. Działalność produkcyjna i usługowa nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji.

2. W granicach terenów M, MN i MW ustala się:

1) zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej;

2) 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.

3. Ustala się zakaz lokalizacji hodowli zwierząt o obsadzie większej niż:

1) 5 DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych) w granicach terenów zabudowy zagrodowej RM i terenu obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym i usług RU/U;

2) 2 DJP (Duże Jednostki Przeliczeniowe) w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej M.

4. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2ZP i 3ZP występują pojedyncze okazy drzew, prawnie uznane za pomniki przyrody:

1) dąb szypułkowy – numer rejestru 239 (Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody nr 14/80 z dn. 6 października 1980 r.) – oznaczony cyfrą 1,

2) dąb szypułkowy – numer rejestru 242 (Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody nr 18/80 z dn. 6 października 1980 r.) – oznaczony cyfrą 2,

3) buk pospolity – numer rejestru 241 (Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody nr 17/80 z dn. 6 października 1980 r.) – oznaczony cyfrą 3,

4) jesion wyniosły – numer rejestru 240 (Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody nr 15/80 z dn. 6 października 1980 r.) – oznaczony cyfrą 4.

5. Okazy drzew, o których mowa w ust. 4 znajdują się pod prawną ochroną – ustala się obowiązek ich utrzymania we właściwym stanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) na terenach RM – jak dla zabudowy zagrodowej;

2) na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) na terenach MW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 4) na terenach M, MN/U, M/U, U i UP – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 5) na terenie UO – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem młodzieży;
- 6) na terenie UZ – jak dla terenów szpitali poza miastami;
- 7) na terenach US i ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

**§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Ze względu na brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się zasad kształtowania krajobrazów kulturowych.

3. Ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującą:

- 1) zespół kościelny w tym kościół parafialny p.w. Św. Wawrzyńca wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 373/503/W z dnia 6.04.1983 r., dla którego obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
  - a) obowiązują uwarunkowania i nakazy zgodne z wpisem do rejestru zabytków,
  - b) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
  - c) ustala się wymóg zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, rewaloryzacji i konserwacji budynku kościoła, elementów historycznego układu, ogrodzenia, bram, obiektów sztuki sepulkarnej i zieleni,
  - d) wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) dwór (obecnie w ruinie) - wpisany do rejestru zabytków decyzją 374/223 z dnia 23 kwietnia 1951 r. oraz park i ogród – 375/717/W z dnia 31 maja 1950 r., dla którego obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
  - a) obowiązują uwarunkowania i nakazy zgodne z wpisem do rejestru zabytków,
  - b) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy, z dopuszczeniem odtworzenia nieistniejących historycznych obiektów, których występowanie w przeszłości potwierdzają badania historyczne, architektoniczne i archeologiczne,
  - c) ustala się wymóg rewaloryzacji i konserwacji budynku dworu i zieleni,
  - d) wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
  - e) na terenie parku i ogrodu należy:
    - należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni,
    - obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich, w tym działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
    - ustala się zakaz wznoszenia nowych budynków, z wyjątkiem odtworzenia nieistniejących historycznych obiektów,
    - ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, w tym konstrukcji wieżowych i masztów,
    - ustala się zakaz wprowadzania nowych przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół zabudowy.
    - linie energetyczne i telekomunikacyjne należy prowadzić jako kablowe podziemne.

4. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, obejmującą: obszar historycznego układu ruralistycznego, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy oraz kompozycję: wewnątrz ruralistycznych, zabudowy, zespołów zabudowy i historycznej zieleni;
- 2) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne;
- 3) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 4) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową lub przebudową istniejących obiektów należy nawiązać: gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z częścią istniejącą;
- 5) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej tj. ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości;
- 6) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 7) należy stosować dachy strome, symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe naczółkowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w zakresie od 38° do 45°, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 8) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików i lukarn;
- 9) pokrycie dachów dachówką w matowym kolorze ceglonym, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 10) w obiektach historycznych, które posiadały inne niż ceramiczne pokrycie dachu, należy stosować odpowiednie historyczne pokrycie dachu,
- 11) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia oraz rozwiązania kolorystyczne występujące w historycznej zabudowie miejscowości;
- 12) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu architektonicznego, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - ustala się stosowanie elewacji tynkowanych lub ceglanych;
- 13) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu *sidding*);
- 14) ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń z wykonanych z monolitycznych pręseł betonowych oraz blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
- 15) dopuszcza się lokalizację silosów i zbiorników na materiały masowe na zapleczu działek, osłoniętych zabudową, w miejscach nieeksponowanych; wysokość silosów i zbiorników na materiały masowe nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej;
- 16) ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym;
- 17) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych.

5. Ustala się strefę „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, obejmującej obszary powiązane z historycznym założeniem miejscowości i znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie historycznego układu ruralistycznego miejscowości, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie: rozplanowania, skali, formy architektonicznej tj. ukształtowania bryły, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami i stosownymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej;

- 2) należy stosować dachy strome, symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, z kalenicą stanowiącą co najmniej 50% długości budynku, o kątach nachylenia połaci dachowych w zakresie od 30° do 45°, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików i lukarn;
- 4) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w matowym kolorze ceglastym, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym.

6. Obiekty i tereny ujęte w ewidencji zabytków:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się tereny i obiekty ujęte w ewidencji zabytków:
  - a) historyczny układ ruralistyczny miejscowości,
  - b) zespół kościelny przy ul. Słonecznej 1:
    - mur przy kościele parafialnym św. Wawrzyńca z XVIII/XIX, XX w.,
    - cmentarz poewangelicki przy kościele parafialnym św. Wawrzyńca z XIV w.,
  - c) cmentarz poewangelicki zlokalizowany w południowej części wsi z 1 poł. XIX w.,
  - d) zespół dworski:
    - most nad fosą (przy pałacu) z XVII w.,
    - oficyna I przy ul. Parkowej 8 z XIX/XX w.,
    - oficyna II przy ul. Parkowej 7 z poł. XIX w.,
    - oficyna III przy ul. Parkowej 7a z XIX w.,
    - oficyna IV przy ul. Parkowej 7 z 2 poł. XIX w.,
    - obora I przy ul. Parkowej 7 z 2 poł. XIX w.,
    - obora II przy ul. Parkowej 7 z 2 poł. XIX w.,
    - obora III przy ul. Parkowej 6 z 2 poł. XIX w.,
    - wozownia przy ul. Parkowej 2 z poł. XIX w.,
    - stodoła przy ul. Parkowej z 1925 r.,
  - e) dom mieszkalny przy ul. Parkowej 3 z pocz. XX w.,
  - f) dom mieszkalny przy ul. Pocztowej 11a z 1 poł. XX w.,
  - g) dom mieszkalno-gospodarczy przy ul. Pocztowej 13 z poł. XIX w.,
  - h) dom mieszkalny przy ul. Pocztowej 22 z ok. 1890 r., XX w.,
  - i) dom mieszkalny przy ul. Pocztowej 25 z ok. 1890 r.,
  - j) dom mieszkalny, obecnie poczta przy ul. Pocztowej 22 z ok. 1890, XX w.,
  - k) dom mieszkalny przy ul. Podgórskiej 5 z poł. XIX, XX w.,
  - l) dom mieszkalny przy ul. Słonecznej 1 z ok. 1915 r.
- 2) dla terenów i obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
  - a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę budynków; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
  - b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,

- c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją,
- e) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
- f) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu *sidding*);
- g) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego;
- h) dla terenu zespołu folwarcznego obowiązują ustalenia:

- lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków, wymagane jest przy tym dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów, kolorystyki, z użyciem tradycyjnych, historycznych materiałów lokalnych oraz w nawiązaniu do cech historycznej zabudowy miejscowości,
- należy zachować i uzupełnić kamienną nawierzchnię podwórza folwarcznego,
- w obrębie podwórza folwarcznego obowiązuje zakaz lokalizacji zbiorników na materiały sypkie typu silosy,
- linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne należy prowadzić jako kablowe,

- i) dla terenu cmentarza parafialnego, dawnego cmentarza ewangelickiego, obowiązują ustalenia:

- należy utrzymać istniejący cmentarz wraz z otaczającym go murem ceglany,
- należy zachować i konserwować elementy historycznego układu przestrzennego cmentarza, w tym kaplicę, historyczne nagrobki, obiekty sztuki sepulkarnej i zieleń.

7. Ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie przepisami odrębnymi.

8. Ustala się strefę „W” ścisłej ochrony archeologicznej dla stanowiska nr 13/150/87-27 AZP (wpisanego do rejestru zabytków decyzją Nr 114/ARCH z 21 kwietnia 1965 r.): grodzisko z ruinami dworu z okresu późnego średniowiecza, w granicach określonych na rysunku planu, w której granicach obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obiekt o zachowanej formie krajobrazowej wyłącza się z wszelkiej działalności inwestycyjnej mogącej naruszyć jego specyficzną formę,
- 2) wprowadza się priorytet wymogów konserwatorskich oraz zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu – dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, naukowo-badawczych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem.

9. Stanowiska archeologiczne:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące stanowiska archeologiczne:

- a) stanowisko nr 2/20/87-27AZP – osada – wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 639/Arch/1972 z dnia 2.08.1972 r.,
- b) stanowisko nr 1/140/87-27AZP – osada OWR Faza B, osada epoka brązu V, osada neolit – wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 620/Arch/1972 z dnia 6.06.1972 r.
- c) stanowisko nr 3/141/87-27AZP – osada – wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 629/Arch/1972 z dnia 6.06.1972 r.,
- d) stanowisko nr 6/143/87-27 AZP - ślad osadnictwa neolit,
- e) stanowisko nr 7/144/87-27AZP – cmentarzysko kultury łużyckiej epoka brązu, ślad osadnictwa neolit,



- f) stanowisko nr 12/149/87-27AZP – osada kultury łużyckiej epoka brązu IV - halsztat, osada kultury unietyckiej epoka brązu I, ślad osadnictwa KAK nerolit schyłkowy,
  - g) stanowisko nr 18/155/87-27AZP – ślad osadnictwa wczesne średniowiecze X-XIII w., osada kultury łużyckiej halsztat, osada KPL neolit środkowy, funkcja nieokreślona pradzieje, ślad osadnictwa wczesne średniowiecze XIII w.,
  - h) stanowisko nr 19/156/87-27AZP – ślad osadnictwa kultury przeworskiej laten późny, ślad osadnictwa kultura łużycka (?) chronologia nieokreślona, ślad osadnictwa neolit schyłkowy (?), osada KPL neolit środkowy,
  - i) stanowisko nr 20/157/87-27AZP – ślad osadnictwa kultury przeworskiej OWR Faza C, ślad osadnictwa neolit schyłkowy,
  - j) stanowisko nr 21/158/87-27AZP – osada pradzieje,
  - k) stanowisko nr 22/159/87-27AZP – osada kultury łużyckiej chronologia nieokreślona, funkcja nieokreślona pradzieje,
  - l) stanowisko nr 24/161/87-27 AZP - osada ludności kultury łużyckiej, ślad osadnictwa X-XIII w.,
  - m) stanowisko nr 25/162/87-27 AZP - ślad osadnictwa neolit, osada kultury łużyckiej, osada średniowieczna, osada pradziejowa – wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 628/Arch/1972 z dnia 6.06.1972 r.,
  - n) stanowisko nr 26/163/87-27AZP – osada XIII w, ślad osadnictwa kultury przeworskiej OWR, osada kultury łużyckiej chronologia nieokreślona, osada neolit, funkcja nieokreślona pradzieje,
  - o) stanowisko nr 27/164/87-27AZP - osada neolit, osada kultury łużyckiej, ślad osadnictwa kultury przeworskiej,
  - p) stanowisko nr 28/165/87-27AZP – ślad osadnictwa kultury przeworskiej OWR faza C, osada XIII w, osada kultury łużyckiej chronologia nieokreślona, osada KPL neolit środkowy, osada KCWR neolit wczesny,
  - q) stanowisko nr 29/166/87-27AZP – funkcja nieokreślona pradzieje, osada kultury łużyckiej chronologia nieokreślona, funkcja nieokreślona pradzieje,
  - r) stanowisko nr 3/141/87-28AZP – funkcja nieokreślona pradzieje, osada kultury łużyckiej chronologia nieokreślona,
  - s) stanowisko nr 4/3/87-28AZP – osada późne średniowiecze, osada kultury łużyckiej chronologia nieokreślona, funkcja nieokreślona pradzieje, osada kultury przeworskiej OWR późny,
  - t) stanowisko nr 24/37/87-28AZP – funkcja nieokreślona – pradzieje, osada kultury przeworskiej OWR-OWL faza C-D, osada kultury łużyckiej chronologia nieokreślona, osada KPL neolit, funkcja nieokreślona – pradzieje, punkt osadniczy późne średniowiecze ON,
  - u) stanowisko nr 31/51/87-28AZP – osada kultury łużyckiej halsztat, osada kultury łużyckiej epoka brązu II – III, osada KPL neolit, funkcja nieokreślona – pradzieje, osada ON XV-XVII w,
  - v) stanowisko nr 32/52/87-28AZP – funkcja nieokreślona – pradzieje, ślad osadnictwa późne średniowiecze, punkt osadniczy wczesne średniowiecze, osada kultury przeworskiej OWL Faza D, punkt osadniczy kultury łużyckiej chronologia nieokreślona, punkt osadniczy neolit, funkcja nieokreślona pradzieje – wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 1157/592/1985 z dnia 27.12.1985 r.,
  - w) stanowisko nr 33/53/87-28AZP – funkcja nieokreślona – pradzieje, ślad osadnictwa – późne średniowiecze – wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 1158/593/1985 z dnia 27.12.1985 r.
- 2) w obrębie ww. stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów dróg publicznych: droga zbiorcza KDZ, drogi lokalne KDL, drogi dojazdowe KDD i publiczne ciągi pieszo-jezdne KDX obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

**§ 10.** W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
  - 2) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
  - 3) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
- 2) Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10% oznaczonych na rysunku planu obowiązuje warunki lokalizacji nowej zabudowy określone w przepisach odrębnych, w tym zakazy wynikające wprost z ustawy Prawo wodne.

**§ 11.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:

- 1) w granicach terenów M:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej = 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej = 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy usługowej = 500 m<sup>2</sup>;
- 2) w granicach terenów MN = 800 m<sup>2</sup>,
- 3) w granicach terenów MW = 1000 m<sup>2</sup>,
- 4) w granicach terenów MN/U, M/U i UP = 1200 m<sup>2</sup>,
- 5) w granicach terenów U, UO, UZ i US = 400 m<sup>2</sup>,
- 6) w granicach terenów P/U = 1500 m<sup>2</sup>,
- 7) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną i parkingi = 4 m<sup>2</sup>.

2. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów działek:

- 1) w granicach terenów M:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej = 20 m,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej = 25 m,
  - c) dla zabudowy usługowej = 20 m;
- 2) w granicach terenów MN = 20 m,
- 3) w granicach terenów MW = 25 m,
- 4) w granicach terenów MN/U, M/U i UP = 20 m,
- 5) w granicach terenów U, UO, UZ i US = 16 m,
- 6) w granicach terenów P/U = 25 m,
- 7) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną i parkingi = 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>.

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

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne:

- 1) ustala się pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 20 kV o szerokości po 2,5 m od osi linii licząc w każdą stronę,
- 2) w pasie technologicznym ograniczonego zagospodarowania ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
  - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m,
  - c) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

2. W granicach obszaru objętego planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10% oznaczone na rysunku planu.

3. Strefa ochronna cmentarza:

- 1) 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;
- 2) w oznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej cmentarza, o zasięgu 150 m wokół granicy cmentarza ustala się zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych.

4. Ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolami od 1R do 24R.

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

1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami publicznymi klasy: zbiorczej KDZ, lokalnej KDL i drogami publicznymi klasy dojazdowej KDD;
- 2) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie w zabudowie: zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
  - b) 1,3 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) dodatkowe 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług stanowiących przeznaczenie uzupełniające,
  - d) 1 miejsce parkingowe na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług na terenach U,
  - e) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług na terenach UP,
  - f) 3 miejsca parkingowe na terenie UO,
  - g) 10 miejsc parkingowych na terenie UZ,
  - h) 5 miejsc parkingowych na 100 miejsc użytkowników na terenie usług sportu i rekreacji US,
  - i) 10 miejsc parkingowych na 50 m<sup>2</sup> na terenach produkcyjno-usługowych P/U,
  - j) 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych na terenach obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym i usług RU/U,
  - k) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatrach garażowych,
  - l) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części,

m) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

## 2. Infrastruktura techniczna:

- 1) ustala się realizację dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1, dopuszcza się prowadzenie podziemnej dystrybucyjnej infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych i wewnętrznych.

## 3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

## 4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do 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 inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
- 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

## 6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych o mocy większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach inwestorów.

## 7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.;
- 2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) 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 podziemną 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.

**§ 14.** Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów.

**§ 15.** 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 5%.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 16.** Wyznaczają się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1RM do 4RM.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) agroturystyka;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny = 0,35;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość zabudowy nie większa niż 9,5 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży z dachami o spadkach mniejszych niż 30° nie może być większa niż 4,5 m,
- b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

5) geometria dachów:

- a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
- b) budynki gospodarcze i garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;
- c) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- d) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych lub jednospadowych, dla których nie ustala się wymagań w zakresie spadków połaci;

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

- a) 8 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL,
- b) 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD,
- c) 8 m i 10 m od linii rozgraniczających drogi gospodarczej transportu rolnego KDg.

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. Pokrycie dachów:

1) dachy budynków:

- a) w granicach terenu 1RM pokrycie dachówką lub blachą dachówkopodobną w matowym kolorze grafitowym,
- b) w granicach terenów 2RM, 3RM i 4RM pokrycie dachówką lub blachą dachówkopodobną w matowym kolorze ceglastym;

2) w wiatlach dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachów, z wyłączeniem niemalowanej blachy trapezowej.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

**§ 17.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1M do 6M.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) zabudowa zagrodowa istniejąca w dniu wejścia planu w życie;
- 4) usługi nieuciążliwe.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,01,
  - b) maksymalny = 0,65;
  - c) dla garaży i budynków gospodarczych na wydzielonych działkach dopuszcza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy = 1,0;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,30; dopuszcza się
- 4) dla garaży i budynków gospodarczych na wydzielonych działkach dopuszcza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 1,0;
- 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dla garaży i budynków gospodarczych na wydzielonych działkach nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży z dachami o spadkach mniejszych niż 30° nie może być większa niż 4,5 m,
  - b) wysokość budowli w nie większa niż 12 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
- 8) geometria dachów:
  - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,
  - b) poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej: budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
  - c) budynki gospodarcze i garaże: dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 5°;

- 9) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 - 6 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
  - a) 0 - 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
  - b) 0 - 6 m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej KDD;
  - c) 0 - 6 m od linii rozgraniczających publicznych ciągów pieszo-jezdných KDX;
- 11) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m lub bezpośrednio na granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglстым.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

**§ 18.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 15MN.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi nieuciążliwe, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
- 2) zieleni urządzona;
- 3) infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,01,
  - b) maksymalny:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 0,40,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 0,50,
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolno stojącego nie więcej niż 0,30,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie więcej niż 0,35,
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego nie mniej niż 50%,
  - b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie mniej niż 40%,
- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży z dachami o spadkach mniejszych niż 30° nie może być większa niż 4,5 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch,

## 6) geometria dachów:

## a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:

- budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
- budynki gospodarcze lub garaże: dachy o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5° do 45°;

## b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej:

- budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°,
- budynki gospodarcze lub garaże: dachy o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5° do 45°;

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

8) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2- 6 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;

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

- a) 1 m i 8 m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
- b) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
- c) 6 m od linii rozgraniczających publicznych ciągów pieszo-jezdných KDX;
- d) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW;

10) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m lub bezpośrednio na granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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. Ustala się stosowanie pokryć dachowych:

- 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglonym,
- 2) poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej: z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglonym, grafitowym lub czarnym.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

**§ 19.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MW do 3MW.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi nieuciążliwe, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
- 2) zieleni urządzonej;
- 3) infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,01,
- b) maksymalny = 0,80,



- c) dla garaży i budynków gospodarczych na wydzielonych działkach dopuszcza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy = 1,0;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,40;
- 3) dla garaży i budynków gospodarczych na wydzielonych działkach dopuszcza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 1,0;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 25%;
- 5) dla garaży i budynków gospodarczych na wydzielonych działkach nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży z dachami o spadkach mniejszych niż 30° nie może być większa niż 4,5 m,
- b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
- 7) geometria dachów:
- a) dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
- b) budynki gospodarcze lub garaże: dachy o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5° do 45°;
- 8) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 5°;
- 9) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 5 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
- a) 0 - 11 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
- b) 4 - 9 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego KDX.
- 11) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m lub bezpośrednio na granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.
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. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglonym.
6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
- § 20.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN/U do 7MN/U.
1. Przeznaczenie podstawowe:
- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
- 3) zabudowa usługowa; z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) parkingi;
- 3) zieleń urządzona.

### 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,01,
  - b) maksymalny: 0,60
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,40,
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży z dachami o spadkach mniejszych niż 30° nie może być większa niż 4,5 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 6) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
- 7) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 - 6 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
  - a) 1 - 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
  - b) 3 - 10 m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
  - c) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW.

### 4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych:

- 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym,
- 2) poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej: z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym, grafitowym lub czarnym.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

**§ 21.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1M/U do 5M/U.

#### 1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
- 3) zabudowa usługowa; z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
- 4) zabudowa zagrodowa.

#### 2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) parkingi;
- 3) zieleń urządzona.

### 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;

- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny: 0,80
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,40,
  - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
  - 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży z dachami o spadkach mniejszych niż 30° nie może być większa niż 4,5 m,
    - b) wysokość budowli w nie większa niż 10 m,
    - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
  - 6) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
  - 7) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 - 6 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
  - 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 0 - 31 m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
    - b) 2 - 3 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
    - c) 0 - 4 m od linii rozgraniczających publicznych ciągów pieszo-jezdných KDX;
  - 9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m lub bezpośrednio na granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych: dachówka lub z materiał imitujący pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym;
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
- § 22.** Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1U i 2U.
1. Przeznaczenie podstawowe:
    - 1) zabudowa usługowa;
    - 2) rzemiosło;
    - 3) na terenie 1U dodatkowo obiekty i urządzenia związane ze składowaniem i gospodarczym wykorzystaniem surowców wtórnych.
  2. Przeznaczenie uzupełniające:
    - 1) stacje paliw;
    - 2) infrastruktura techniczna;
    - 3) parkingi;
    - 4) zieleń urządzona.
  3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
      - a) minimalny = 0,
      - b) maksymalny = 0,60;

- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,40;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20%;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
  - 5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
  - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
    - b) 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
    - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi gospodarczej transportu rolnego KDg,
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych: dachówka lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglonym;
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

**§ 23.** Wyznacza się teren usług kultu religijnego oznaczony na rysunku planu symbolem 1UKr.

1. Przeznaczenie podstawowe: obiekty kultu religijnego.
  2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
      - a) minimalny = 0,16,
      - b) maksymalny = 0,25;
    - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu nie więcej niż 0,20;
    - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%;
    - 4) gabaryty i wysokość zabudowy: ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej wysokości i gabarytów zabudowy;
    - 5) ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej geometrii dachu;
    - 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
3. Ustala się stosowanie pokryć dachowych: ustala się stosowania udokumentowanego historycznie pokrycia dachu.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 24.** Wyznacza się tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami 1UP i 2UP.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne, w tym:
  1. teren 1UP – ochrona przeciwpożarowa;
  2. teren 2UP: usługi oświaty, kultury
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) parkingi;
  - 3) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny:

- na terenie 1UP = 0,05,

- na terenie 2UP = 0,85

2) wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) na terenie 1UP nie więcej niż 0,50,

b) na terenie 2UP nie więcej niż 0,85

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków nie większa niż 9 m,

b) wysokość budowli w nie większa niż:

- na terenie 1UP: 12 m,

- na terenie 2UP: 9 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,

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

a) 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,

b) 0 - 10 m od linii rozgraniczających publicznego ciągu pieszo-jezdnego KDX.

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglonym.

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. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 25.** Wyznacza się teren usług oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem 1UO.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) infrastruktura techniczna;

2) parking;

3) zieleni urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,85;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,60,

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
- b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;

5) geometria dachów:

- a) dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
- b) dopuszcza się dowolną geometrię dachu hali sportowej;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):  
4 – 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL;

7) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m lub bezpośrednio na granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglonym.

5. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się dowolny sposób sytuowania zabudowy.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 26.** Wyznacza się teren usług ochrony zdrowia oznaczony na rysunku planu symbolem 1UZ.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi ochrony zdrowia;

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) lokale mieszkalne;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) parking;
- 4) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,01,
- b) maksymalny: 0,70;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,40,

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
- b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;

5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,

6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu).

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglonym.

5. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się dowolny sposób sytuowania zabudowy.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa sportu i rekreacji.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi gastronomii;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleń urządzona;
- 4) parkingi.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny = 0,40;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,40;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30%;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
- b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

5) geometria dachów: dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii;

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

- a) 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
- b) 8 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW.

4. Dopuszcza się dowolny materiał pokrycia dachów z wyłączeniem niemalowanej blachy.

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. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 28.** Wyznacza się tereny produkcyjno-usługowe oznaczone na rysunku planu symbolami od 1P/U do 3P/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) produkcja;
- 2) bazy, składy, magazyny;
- 3) usługi;
- 4) rzemiosło.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

### 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

#### 1) wskaźniki intensywności zabudowy:

##### a) minimalny:

- na terenie 1P/U i 3P/U = 0,
- na terenie 2P/U = 2,00,

##### b) maksymalny: 0,60;

#### 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,40;

#### 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniejsza niż: 20%;

#### 4) gabaryty i wysokość zabudowy:

##### a) wysokość budynków nie większa:

- terenach 1P/U i 3P/U nie większa niż 10 m,
- na terenie 2P/U nie większa niż 14 m,

##### b) wysokość budowli w nie większa niż 12 m,

##### c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać:

- terenach 1P/U i 3P/U - dwóch,
- na terenie 2P/U - pięciu,

##### d) geometria dachów:

- terenie 1P/U: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
- na terenie 2P/U - dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 55°,
- terenie 3P/U: dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii,

#### 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):

##### a) 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,

##### b) 6 m, 10 m, 36 m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej KDL,

4. Na terenie 1P/U ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym.

5. Na terenie 2P/U ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki, w matowym kolorze ceglastym.

6. Na terenie 3P/U dopuszcza się stosowanie dowolnych pokryć dachowych, z wyłączeniem niemalowanej blachy falistej lub trapezowej.

7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 29.** Wyznacza się teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym i usług znaczone na rysunku planu symbolem 1RU/U.

#### 1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) produkcja rolna w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) zabudowa zagrodowa;
- 3) usługi.

#### 2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa mieszkaniowa;



2) infrastruktura techniczna;

3) zieleni urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,01,

b) maksymalny = 0,50;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,20;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;

5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;

6) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 6 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;

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

a) 16 - 22 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL;

b) 7 - 13 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej KDD;

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglonym.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

**§ 30.** Wyznacza się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem 1E.

1. Przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,

b) maksymalny = 0,20;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,20;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10%;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;

5) geometria dachu: dachy symetryczny, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 50°;

6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od linii rozgraniczających terenu.

3. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglonym.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

**§ 31.** Wyznacza się teren kanalizacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1K.

1. Przeznaczenie podstawowe: kanalizacja.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) zieleń urządzona.

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

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 32.** Wyznacza się teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1TI.

1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna.

2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny = 0,30;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40%;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość zabudowy nie większa niż 6 m,
- b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;

5) geometria dachu: dachy symetryczny, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;

6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od linii rozgraniczających terenu.

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglonym.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 33.** Wyznacza się teren komunikacji kolejowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KK.

1. Przeznaczenie podstawowe: komunikacja kolejowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 15 m do 16 m (zgodnie z rysunkiem planu).

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

**§ 34.** Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZP do 5ZP.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zieleni urządzona;
- 2) plenerowe urządzenia sportu i rekreacji.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

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

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

**§ 35.** Wyznacza się teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZC.

1. Przeznaczenie podstawowe: cmentarz.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) parkingi;
- 3) zieleni urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny = 0,05;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,05;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20%;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynku nie większa niż 9 m, z dopuszczeniem dominanty wieży nie wyższej niż 16 m,
- b) wysokość budowli nie większa niż 8 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może przekraczać dwóch;

5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki, w matowym kolorze ceglastym.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

**§ 36.** Wyznacza się tereny lasów i zadrzewień oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZL do 13ZL.

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy i zadrzewienia.

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

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 37.** Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolami od 1R do 24R.

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 2) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z hodowlą ryb, melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.

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

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

**§ 38.** Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami od 1WS do 16WS.

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 urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych na warunkach określonych przepisach odrębnych.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

**§ 39.** Wyznacza się teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.

2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

1) infrastruktura techniczna;

2) zieleń urządzona.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 20 m do 28 m (zgodnie z rysunkiem planu).

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 40.** Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDL do 4KDL.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) zieleń urządzona.

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

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 7 m do 24 m (zgodnie z rysunkiem planu).

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 41.** Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 4KDD.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) zieleń urządzona.

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

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 4 do 19 m (zgodnie z rysunkiem planu);

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 42.** Wyznacza się tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDX do 3KDX.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających od 4 do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 43.** Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDW do 9KDW.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 44.** Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDg do 11KDg.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 4 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

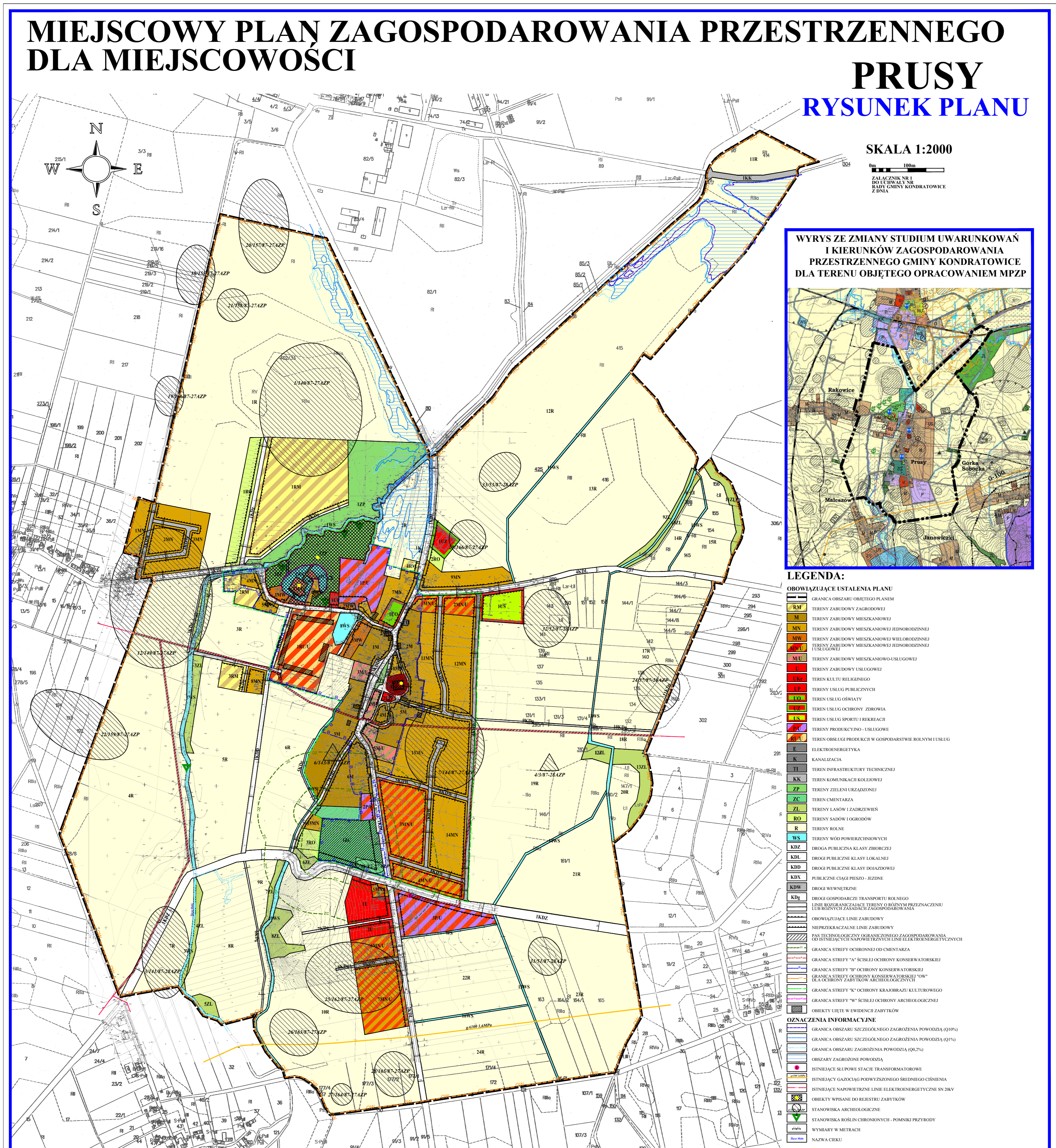
#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Kondratowice:  
**Henryk Muszyński**

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXIII/154/2020  
Rady Gminy Kondratowice  
z dnia 28 września 2020 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIII/154/2020  
Rady Gminy Kondratowice  
z dnia 28 września 2020 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

#### **o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Prusy 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.



Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIII/154/2020  
Rady Gminy Kondratowice  
z dnia 28 września 2020 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego dla miejscowości Prusy 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zm.).