

---

**UCHWAŁA NR XLV.197.2014  
RADY GMINY W UDANINIE  
Z DNIA 25.06.2014**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru obrębu Jarostów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013r. Nr poz. 594 ze zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Nr LVIII/197/2010 Rady Gminy Udanin z dnia 1 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Jarostów, obejmującego obszar obrębu geodezyjnego Jarostów w granicach administracyjnych, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Udanin nr LIII/163/2010 z dnia 03 marca 2010 r., Rada Gminy uchwala co następuje:

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Jarostów.
2. Granica obszaru planu określona została na rysunku planu i jest zgodna z granicą administracyjną obrębu geodezyjnego.
3. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:
  - 1) rysunek planu dla obszarów planowanego zainwestowania niekubaturowego oraz terenów otwartych w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
  - 2) rysunek planu dla obszarów zwartej zabudowy wsi w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
  - 4) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2.**

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
    - 1) granica planu (tożsama z granicą administracyjną obrębu geodezyjnego);
    - 2) granica obszaru opracowanego w skali 1:1000;
    - 3) symbole terenu złożone z oznaczenia cyfrowo-literowo – cyfrowe;
    - 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
    - 5) obowiązujące linie zabudowy;
    - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
    - 7) elementy zagospodarowania przestrzennego:
      - a) obszar zieleni ruralistycznej,
      - b) mała architektura – pomnik;
    - 8) obiekty i obszary chronione planem:
      - a) obiekty i obszary wpisane do wojewódzkiego ewidencji zabytków;
      - b) stanowiska archeologiczne wpisane do wojewódzkiego ewidencji zabytków;
      - c) strefy ochrony konserwatorskiej:
        - granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej – "A",
        - granice strefy ochrony konserwatorskiej – "B",
        - granice strefy ochrony krajobrazu kulturowego – "K",
        - granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – "OW";
    - 9) granice stref ochronnych lub uciążliwości:
      - a) granice stref ochronnych od sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV,
      - b) granice strefy ponadnormatywnego oddziaływania autostrady A4.
  2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:
    - 1) granica administracyjna obrębu geodezyjnego;
    - 2) granice terenów zamkniętych;
    - 3) proponowane podziały na działki budowlane;
-

- 
- 4) obiekty i obszary podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:
    - a) granica obszarów wpisanych do rejestru zabytków,
    - b) granica ochrony obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 319;
  - 5) infrastruktura techniczna:
    - a) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20 kV,
    - b) projektowane linie sieci kanalizacji sanitarnej.

### § 3.

Ile kroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych lub przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo – literowo – cyfrowym, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z niniejszą uchwałą;
- 3) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu określonego symbolem terenu funkcję lub funkcje (w przypadku terenów innych niż jednofunkcyjne), której lub których udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi minimum 60% udziału powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej wraz z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną niezbędną do właściwej obsługi zabudowy i zagospodarowania terenu; w przypadku gdy w ustaleniach szczegółowych jako funkcję podstawową wskazuje się więcej niż jedną, na terenie dopuszcza się realizację wszystkich wymienionych funkcji lub jedną z nich;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć:
  - a) wskazaną dla terenu określonego symbolem, funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na tej działce, z zastrzeżeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych realizowanych na terenach zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej (MN), gdzie dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego; w przypadku gdy w ustaleniach szczegółowych jako funkcję uzupełniającą wskazuje się więcej niż jedną, na terenie dopuszcza się realizację wszystkich wymienionych funkcji,
  - b) pozostałe zagospodarowanie terenu niezbędne dla zagospodarowania terenu działki zgodnie z określonym przeznaczeniem, w tym infrastrukturę techniczną, z zastrzeżeniem dopuszczenia szerszego zakresu infrastruktury technicznej niż niezbędna dla zagospodarowania terenu działki;
- 6) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowego i uzupełniającego przeznaczenia określonego w planie;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu lub określoną ustaleniem w tekście uchwały, do której należy sytuować noworealizowane budynki główną przegrodą zewnętrzną, z dopuszczeniem uskoków w głąb działki na co najwyżej 30% jej długości oraz z dopuszczeniem wycofania linii parteru i rozwiązania go w postaci podcienia, arkad, wnęk; obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, wykuszy i loggii wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz budynków towarzyszących, które należy lokalizować w głębi działki lub, jeżeli zaznaczono inaczej w ustaleniach szczegółowych - zgodnie z tymi ustaleniami; obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą też sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu lub określoną ustaleniem w tekście uchwały, przed którą nie wolno lokalizować noworealizowanych budynków; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, zadaszeń, schodów, ganków, wykuszy i loggii wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych;
- 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) w odniesieniu do obiektów budowlanych niebędących budynkami - wysokość liczoną od poziomu urządzonego terenu do najwyższego położonego punktu, krawędzi lub płaszczyzny obiektu budowlanego niebędącego budynkiem;

- 
- b) w odniesieniu do budynków - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
  - 11) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi o charakterze ogólnospołecznym realizujące cele publiczne, w szczególności usługi: oświaty, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku, społeczno-kulturalne, administracji publicznej, siedziby organizacji społeczno-politycznych i religijnych, inne;
  - 12) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
  - 13) **towarzyszących budynkach, towarzyszących obiektach** – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garaże oraz inne budynki niezbędne do właściwego funkcjonowania terenu;
  - 14) **objektach o wartościach kulturowych lub obiektach historycznych** – należy przez to rozumieć obiekty zabytkowe i tradycyjne wpisane do ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków;
  - 15) **oryginalnym, pierwotnym lub historycznym [dotyczy elementu lub części obiektu, zespołu lub obszaru zabytkowego lub tradycyjnego]** – należy przez to rozumieć część lub element budynku określony w treści ustaleń, datowany na czas powstania obiektu, z zastrzeżeniem, iż w przypadku przebudowy obiektu lub innych prac zmieniających pierwotny wygląd obiektu, dopuszcza się przyjmowanie za oryginalny również element z okresu przebudowy lub innych prac zmieniających pierwotny wygląd obiektu, jednak tylko w przypadku gdy badania historyczne i architektoniczne wykażą niemożność ustalenia jego pierwotnego wyglądu lub niższy poziom artystyczny w porównaniu z realizacją chronologicznie późniejszą;
  - 16) **rewaloryzacji** - należy przez to rozumieć działania polegające na uczytelnieniu, uzupełnieniu lub odtworzeniu historycznego układu kompozycji z jednoczesnym dostosowaniem istniejącego zainwestowania do współczesnych wymogów technicznych oraz funkcjonalnych, które w zależności od stopnia destrukcji oraz możliwości ekonomicznych i akceptacji społecznej, polegają na: integracji kompozycji i/lub rekompozycji i/lub rekonstrukcji;
  - 17) **adaptacji** – należy przez to rozumieć:
    - a) [odnośnie budynku] działania dotyczące dostosowania budynku do funkcji terenu, w szczególności przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania budynku, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
    - b) [w pozostałych przypadkach tj. odnośnie elementu zagospodarowania przestrzennego innego niż wymieniony w lit. a)] uznanie jego aktualnych parametrów tj. obowiązujących w przepisach odrębnych na dzień ich wykonania;
  - 18) **modernizacji [objektu budowlanego]** – należy przez to rozumieć wykonanie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, robót w wyniku których następuje podwyższenie wartości użytkowo – funkcjonalnych, estetycznych, artystycznych lub technicznych obiektu budowlanego, w szczególności budynku, realizowanych w szczególności poprzez:
    - a) przebudowę wewnętrznych przegród budynku,
    - b) zmianę elewacji przez wykonanie lub wyeksponowanie detalu architektonicznego w szczególności: pilastrów, ryzalitów, sztukaterii zewnętrznej itp. lub przez zmianę proporcji powierzchni muru do otworów z wykluczeniem rozbudowy budynku,
    - c) zmianę wyglądu dachu z wykluczeniem zmian jego geometrii;
  - 19) **modernizacji [komunikacji i infrastruktury technicznej]** - należy przez to rozumieć wykonanie, robót w wyniku których następuje podwyższenie wartości użytkowo – funkcjonalnych, technicznych lub estetycznych, realizowanych w szczególności poprzez wprowadzanie rozwiązań, urządzeń oraz parametrów i materiałów technicznych odpowiadających najnowszej wiedzy branżowej;
  - 20) **nieuciążliwych [usługach i rzemiośle]** - należy przez to rozumieć usługi i/lub rzemiosło inne niż mogące znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 21) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne i podstawowe usługi dla określonej jednostki przestrzenno-gospodarczej w zakresie energetyki, dostarczania ciepła, wody, usuwania ścieków i odpadów, transportu, teletechniki.
2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 4.

1. Ustalenia ogólne obowiązują na całym terenie objętym planem w zakresie określonym w ustaleniach niniejszej uchwały lub są przypisane odpowiednim oznaczeniom graficznym na rysunku planu.

---

2. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla każdego z terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczonych dodatkowo symbolem terenu.

3. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały symbolem terenu cyfrowo – literowo – cyfrowym. Pierwsza cyfra rzymska oznacza lokalizację terenu na załączniku graficznym, odpowiednio: I – na załączniku nr 1 opracowanym w skali 1 : 2 000, II – na załączniku nr 2 opracowanym w skali 1 : 1 000. Następujący po niej symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe terenu, cyfra kolejny numer terenu.

4. W przypadku braku przedmiotu ustaleń nie podaje się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

#### **§ 5.**

1. Obszar objęty uchwałą nie obejmuje:

- 1) terenów objętych ochroną na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody;
- 2) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) obszarów wymagających przekształceń, w tym rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

2. Na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej oraz obszary przestrzeni publicznych określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określono w ustaleniach szczegółowych planu.

## **Rozdział I USTALENIA OGÓLNE**

#### **§ 6. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:**

Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów, zgodnie z załącznikiem graficznym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN**,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – oznaczone symbolem **MNU**,
  - c) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolem **MW**;
- 2) tereny zabudowy usługowej:
  - a) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem **U**,
  - b) tereny usług publicznych – oznaczone symbolem **UP**;
- 3) tereny zieleni i wód:
  - a) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolem **ZP**,
  - b) tereny zieleni urządzonej z usługami publicznymi – oznaczone symbolem **ZPU**,
  - c) tereny zieleni izolacyjnej – oznaczone symbolem **ZI**,
  - d) tereny lasów – oznaczone symbolem **ZL**,
  - e) tereny dolesień – oznaczone symbolem **ZLn**;
- 4) tereny użytkowane rolniczo:
  - a) tereny zabudowy zagrodowej - oznaczone symbolem **RM**,
  - b) tereny rolnicze – oznaczone symbolem **R**;
- 5) tereny obiektów produkcyjnych i usług, z dopuszczeniem mogących znacząco oddziaływać na środowisko – oznaczone symbolem **P**;
- 6) tereny infrastruktury technicznej – tereny obsługi technicznej w zakresie elektroenergetyki – oznaczone symbolem **E**;
- 7) tereny komunikacji:
  - a) tereny kolei (tereny zamknięte) – oznaczone symbolem **KK**,
  - b) tereny dróg publicznych klasy autostrady – oznaczone symbolem **KDA**,
  - c) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej – oznaczone symbolem **KDZ**,
  - d) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem **KDD**,
  - e) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem **KDW**,
  - f) tereny ciągów pieszo - jezdnych – oznaczone symbolem **KXJ**,
  - g) tereny ciągów pieszych – oznaczone symbolem **KX**.

---

## § 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Ustala się zachowanie i ochronę wskazanych na rysunku planu elementów małej architektury (pomnik).
  2. Zabrania się wznoszenia nowych obiektów budowlanych powyżej 40 m wysokości nad poziomem terenu.
  3. Maksymalna wysokość zabudowy podana w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
  4. Zabrania się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000 m<sup>2</sup>, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.
  5. Określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy:
    - 1) noworealizowane budynki oraz budynki przebudowywane należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt 2 i 3, wyznaczonymi na rysunku planu w odległości co najmniej:
      - a) 55 m od linii rozgraniczającej autostrady oznaczonej symbolem przeznaczenia **KDA**,
      - b) 8 m od linii rozgraniczającej z drogą zbiorczą oznaczonej symbolem przeznaczenia **KDZ**,
      - c) 5 m od linii rozgraniczającej z drogą dojazdową oznaczonej symbolem przeznaczenia **KDD**,
      - d) 5 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem przeznaczenia **KDW**, z ciągiem pieszo - jezdny oznaczonym symbolem przeznaczenia **KXJ** oraz z ciągiem pieszym oznaczonym symbolem przeznaczenia **KX**;
    - 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę lub z dopuszczeniem zabudowy, w miejscach gdzie na rysunku planu nie wskazano nieprzekraczalnych linii zabudowy, nową zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 3) dopuszcza się zachowanie, remont oraz nadbudowę istniejącego budynku usytuowanego niezgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, natomiast zakazuje się jego rozbudowy przed wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy;
    - 4) w przypadku wydzielenia nowych, nie wyznaczonych na rysunku planu, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych i pieszych w obrębie wszystkich terenów budowlanych, nieprzekraczalną linią zabudowy wyznacza się w odległości minimum 5,0 m od linii rozgraniczającej wydzielonej drogi lub ciągu;
    - 5) nową zabudowę główną należy lokalizować wzdłuż istniejącej linii zabudowy, jeśli stanowi ona uzupełnienie lub kontynuację istniejącej zabudowy szeregowej lub bliźniaczej.
  6. Odnośnie istniejącej zabudowy dopuszcza się:
    - 1) zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
    - 2) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
    - 3) remonty istniejącej zabudowy;
    - 4) prace prowadzące do dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków;
    - 5) zmianę konstrukcji dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
  7. Zabudowę istniejącą o przeznaczeniu innym niż ustalone przeznaczenie podstawowe i uzupełniające ustala się jako tymczasową; dla zabudowy istniejącej o charakterze tymczasowym dopuszcza się remonty budynków bez możliwości rozbudowy.
  8. Dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5 m od granicy z działką budowlaną.
  9. Geometria, pokrycie i kolorystyka dachów zabudowy przeznaczenia podstawowego - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, jak par. 9.
  10. Geometrię, pokrycie i kolorystykę dachów zabudowy uzupełniającej i towarzyszącej należy dostosować do geometrii, kolorystyki i pokrycia dachu głównego obiektu zlokalizowanego na tej działce.
  11. Jeżeli w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej obowiązuje następująca kolorystyka obiektów:
    - 1) dla elewacji obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków zgodna z ustaleniami par. 9;
    - 2) dla elewacji pozostałych obiektów nie wymienionych w pkt 1 o niskiej intensywności zabarwienia (tzw. pastelowa) z preferencją dla odcieni ciepłych i dopuszczaniem barwy białej lub kolorystyka wynikająca z użytych naturalnych materiałów elewacyjnych, w szczególności cegły, przy czym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z obiektami w zabudowie bliźniaczej dla zespołu obiektów stanowiących jeden kompleks obowiązuje jednolita kolorystyka.
  12. Na elewacjach budynków głównych dopuszcza się stosowanie następujących materiałów o wysokiej intensywności zabarwienia: cegły, naturalnych (ceramicznych) okładzin elewacyjnych oraz kamienia.
-

---

13. Dla elewacji budynków towarzyszących obowiązuje stosowanie materiałów o wysokiej intensywności zabarwienia zastosowanych na budynku głównym, zgodnie z ust. 12 z dopuszczeniem złamanej barwy białej lub jaśniejszego odcienia koloru na elewacji obiektu głównego, przy czym dla obiektu budowlanego obejmującego kompleks garaży obowiązuje jednolita kolorystyka.

14. Dla detalu architektonicznego na elewacjach budynków oraz detalu towarzyszącego obowiązuje kolorystyka achromatyczna (neutralna).

15. Zabrania się stosowania blachy trapezowej i falistej jako pokryć dachowych oraz materiałów wykończeniowych typu „siding”.

16. Ogrodzenia terenu zabudowy od strony terenów publicznych objęte jednym przedsięwzięciem inwestycyjnym muszą mieć jednolity wygląd i wysokość.

17. Zabrania się realizacji wolnostojących nośników reklamowych:

- 1) na terenach usług publicznych;
- 2) na terenach zieleni urządzonej.

18. Jeżeli w tekście uchwały nie zaznaczono inaczej, dopuszcza się realizację nośników reklamowych innych niż wolnostojące o łącznej powierzchni, mierzonej po obrysie zewnętrznym, nie większej niż 10 m<sup>2</sup> dla terenu działki budowlanej oraz z dopuszczeniem na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**, **P** zwiększenia łącznej powierzchni, mierzonej po obrysie zewnętrznym, do 20 m<sup>2</sup> dla terenu działki, z zastrzeżeniem iż:

- 1) musi ona stanowić w zamyśle architektonicznym wraz z zabudową lub/i (w zależności od funkcji terenu i warunków zabudowy i zagospodarowania terenu podanych w ustaleniach szczegółowych) zagospodarowaniem terenu jednolity harmonijny zespół;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami:
  - a) łączna powierzchnia, mierzona po obrysie zewnętrznym, nie może być większa niż 3 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem jak pkt 3 lit. a,
  - b) jest to reklama w formie tablic (szyldów) reklamowych, w tym semaforowych mocowanych do elewacji obiektów, z zastrzeżeniem jak pkt 3 lit. b,
  - c) dotyczy prowadzonej na terenie działki lub zespołu działek działalności, do których posiada tytuł prawny;
- 3) na terenach położonych w strefach ochrony konserwatorskiej "**A**", "**B**" i/lub strefie ochrony krajobrazu kulturowego "**K**":
  - a) jest to reklama w formie wypukłego liternictwa umieszczanego na elewacji zabudowy lub tablic (szyldów) reklamowych, w tym semaforowych mocowanych do elewacji obiektów o powierzchni, mierzonej po obrysie zewnętrznym, nie większej niż 2 m<sup>2</sup>,
  - b) jest dostosowana formą i stylem do kompozycji i detalu elewacji,
  - c) dotyczy prowadzonej na terenie działki lub zespołu działek działalności, do których posiada się tytuł prawny.

#### **§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, w tym form ochrony przyrody podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**

1. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem terenów **P**, gdzie obowiązują ustalenia jak w ust. 3.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej oraz na terenach lasów, zieleni urządzonej i izolacyjnej ustala się zakaz lokalizowania działalności, w której eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

3. Dla terenów nie wymienionych w ust. 2 dopuszcza się lokalizację działalności, w której eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczania powietrza czy gleby, przy czym przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko winno zamykać się:

- 1) na terenie działki lub zespołu działek do którego prowadzący posiada tytuł prawny;
- 2) w granicy strefy ponadnormatywnego oddziaływania autostrady A4 – dotyczy planowanego oddziaływania hałasowego;
- 3) w granicach terenów **U** i **P**.

4. Obiekty przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu uciążliwości powodujących przekroczenie określonych w przepisach odrębnych dopuszczalnych standardów jakości środowiska przeznaczonego na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

5. Ustala się strefy ochronne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych o minimalnej szerokości liczonej w obie strony w poziomie od skrajnych przewodów linii napowietrznej:

- 1) 3 m - dla linii o napięciu znamionowym nieprzekraczającym 1 kV;
- 2) 10 m - dla linii o napięciu znamionowym powyżej 15 kV, lecz nieprzekraczającym 30kV, wskazane na rysunku planu oznaczeniem informacyjnym, ze względu na dopuszczenie:
  - a) zmiany położenia tej strefy w przypadku zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej,
  - b) likwidacji strefy w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej.

6. W granicach strefy ochronnej, której mowa w ust. 5 zakazuje się:

- 1) lokalizowania obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi;
- 2) wprowadzania zadrzewień, w tym dolesień i nasadzeń zieleni wysokiej.

7. Dla terenów zmeliorowanych ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci melioracyjnej;
- 2) wzdłuż rowów melioracyjnych należy zachować nieogrodzony pas ochronny wolny od zainwestowania i zieleni wysokiej o minimalnej szerokości 1,5 m od zewnętrznej krawędzi rowu umożliwiający jego konserwację;
- 3) w przypadku kolizji z projektowanymi zagospodarowaniem dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci melioracyjnej w sposób zapewniający jej prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się zmianę przebiegu odcinków rowów, a także ich przykrycie lub zarurowanie, pod warunkiem, że nie pogorszy to stosunków gruntowo-wodnych; w przypadku zniszczenia urządzeń melioracyjnych należy je odtworzyć.

8. Dopuszcza się prowadzenie prac związanych z regulacją wód (odbudowa, modernizacja) i utrzymaniem (eksploatacja, konserwacja, remont) cieków oraz obiektów i urządzeń wodnych, z zachowaniem warunków określonych w przepisach szczególnych.

9. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni urządzonej:

- 1) zakaz niszczenia cennych gatunków i zbiorowisk roślinnych;
- 2) zakaz likwidowania zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych;
- 3) zakaz wprowadzenia inwestycji, które mogą spowodować naruszenie walorów krajobrazowych;
- 4) wzdłuż cieków wodnych zabrania się grodzenia terenu oraz wprowadzania wszelkiego zagospodarowania, które uniemożliwi dostęp do wód dziko żyjącym zwierzętom.

10. Obowiązuje całkowity zakaz uszczuplania terenów użytkowanych jako las oraz płatów terenu ze starodrzewem, ich niszczenia i działań osłabiających ich odporność gatunkową i siedliskową.

11. Plan wskazuje granicę strefy ponadnormatywnego oddziaływania autostrady A4, w granicach której lokalizacja budynków wymaga zastosowania w obiektach zabezpieczeń wymaganych przepisami odrębnymi.

12. Ustala się przyporządkowanie terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **MW** jako terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN** jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **MNU** jako terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **RM** jako terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **UP, ZPU** jako terenów przeznaczonych do lokalizowania usług z zakresu oświaty, kultury, zdrowia, sportu (tereny związane ze stałym lub czasowym przebywaniem dzieci lub młodzieży).

#### § 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują poniższe ustalenia:

- 1) plan wskazuje obszary wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty i obszary wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków:

L.p.	Obiekt	Adres	Wpis do rejestru zabytków
1.	Historyczny układ ruralistyczny wsi		
2.	Zespół pałacowo – parkowy z folwarkiem		

a.	Pałac	Nr 6	
b.	Budynek gospodarczy przy pałacu		
c.	Budynek mieszkalny	Nr 13	
d.	Obora przy budynku nr 6		
e.	Stajnia przy budynku nr 14	Nr 14	
f.	Park z aleją		A/2721/648/Lz dn. 22.12.83
3.	Dom mieszkalno - gospodarczy	Nr 4	
4.	Dom mieszkalno - gospodarczy	Nr 5	
5.	Dom mieszkalno - gospodarczy	Nr 7	
6.	Dom mieszkalny	Nr 12	
7.	Dom mieszkalny	Nr 15	
8.	Dom mieszkalny	Nr 16	
9.	Dom mieszkalny	Nr 21	

2) ustalenia dla **obszarów wpisanych do rejestru zabytków**, wymienionych w pkt 1:

- dla parku pałacowego jak dla strefy "A",
- uzyskanie pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na wykonywanie badań, robót, prac, zamierzeń i działań inwestycyjnych prowadzonych na obszarze oraz w jego otoczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustalenia dla **obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków**, wymienionych w pkt 1:

- restauracja i modernizacja techniczna z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do kulturowych wartości obiektu,
- zachowanie bryły i gabarytu obiektu,
- zachowanie geometrii dachu, w tym układu kalenic i nachylenia połąci dachowych,
- zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów zgodne z historycznym wyglądem obiektu, z dopuszczeniem jak lit. e,
- w przypadku przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- zachowanie a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,
- dostosowanie projektowanych elementów innych niż oryginalne (w tym instalacji technicznych) koniecznych do wprowadzenia w związku z nadanym w ustaleniach szczegółowych przeznaczeniem terenu, do kompozycji i detalu elewacji,
- zachowanie a w przypadku zniszczenia odtworzenie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, z dopuszczeniem jak lit. e,
- zastosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w szczególności ceramicznych lub tynkowych pokryć ścian zewnętrznych oraz ceramicznych pokryć dachowych w kolorze ceglącym; w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;

4) ustalenia dla **obszarów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków**, wymienionych w pkt 1 – dla układu ruralistycznego wsi Jarostów jak dla strefy "B";

5) wskazuje się **stanowiska archeologiczne wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków**:

Numer stanowiska	Numer obszaru AZP	Funkcja	Chronologia, kultura	Uwagi
1/36	80-23	Cmentarzysko ciałopalne	Epoka brązu-okres halszacki, kultura łużycka	
2/61BL	80-23	Nieokreślona	Pradzieje	

6) ustalenia dla stanowisk archeologicznych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- zakaz zalesień,
- obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) wykazy zawierające obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz ewidencji stanowisk archeologicznych podlegają sukcesywnym uzupełnieniom i weryfikacji a ich aktualizacja nie powoduje konieczności zmian ustaleń planu;

8) wyznacza się **strefy ochrony konserwatorskiej**:

- ściślejszej ochrony konserwatorskiej "A",
- ochrony konserwatorskiej "B" (granica strefy jest tożsama z obszarem ujętym w ewidencji zabytków),
- ochrony krajobrazu kulturowego "K",
- ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych "OW" (granica strefy jest tożsama z obszarem ujętym w ewidencji zabytków archeologicznych);



- 
- 9) ustalenia **dla zespołu pałacowo-parkowego z folwarkiem** objętego **strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej "A"**:
- a) priorytet wymagań konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej,
  - b) zachowanie i konserwacja historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowania dróg, wnętrz parkowych, podwórz gospodarczych, placów, historycznych zbiorników wodnych, linii zabudowy, kompozycji historycznej zieleni oraz poszczególnych elementów tego układu,
  - c) usunięcie obiektów dysharmonizujących oraz innych elementów zniekształcających założenie historyczne lub pozostawienie do śmierci technicznej; obiekty przebudowane należy poddać rewaloryzacji z przywróceniem historycznej bryły i elewacji,
  - d) likwidacja obiektów tymczasowych,
  - e) dopuszczalne nowe inwestycje wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji przestrzennych oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z zabytkowym charakterem zespołu,
  - f) lokalizacja nowej zabudowy w obrębie założeń i zespołu dopuszczalna w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie układu zabudowy historycznej z nawiązaniem do historycznych obiektów w zakresie skali, gabarytów, bryły, rozwiązania elewacji, użytych materiałów budowlanych, kolorystyki,
  - g) uporządkowanie wnętrz zabudowy zabytkowych zespołów budowlanych z zagospodarowaniem odtworzeniowym w przypadku wyburzeń historycznych obiektów z dopuszczeniem zagospodarowania zielenią urządzoną pustych placów, wg indywidualnych projektów; preferowana jest zieleń niska i pnąca,
  - h) zastosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w szczególności ceramicznych lub tynkowych pokryć ścian zewnętrznych oraz ceramicznych pokryć dachowych w kolorze ceglastym; w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
  - i) zakaz budowy silosów w obrębie podwórza gospodarczego; dopuszcza się budowę silosów jako wbudowane w obiekty folwarczne, w formie obudowanej, w miejscu nieistniejących obiektów historycznych,
  - j) zakaz urządzania złomowisk i składowisk,
  - k) zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół,
  - l) zakaz dalszych podziałów zespołów,
  - m) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i elektroenergetycznych,
  - n) zakaz lokalizacji nowych dominant, w tym konstrukcji wieżowych i masztów związanych np. z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
  - o) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń;
- 10) ustalenia **dla układu ruralistycznego wsi Jarostów** objętego **strefą ochrony konserwatorskiej "B"** (granica strefy jest tożsama z obszarem ujętym w ewidencji zabytków):
- a) zachowanie, i ekspozycja historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowania dróg, ulic, międzuchów i placów, linii zabudowy, kompozycji: wnętrz ruralistycznych, zabudowy, zieleni, zespołów zabudowy oraz poszczególnych elementów tego układu, wraz z ich niezbędną konserwacją,
  - b) dostosowanie i harmonizacja nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej w zakresie: lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły (w tym: wysokości, kształtu i nachylenia głównych połaci dachowych, poziomu posadowienia parteru), formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, przy zachowaniu dominacji zabudowy historycznej nad nowoprojektowaną,
  - c) obiekty zmodernizowane, rozbudowane lub przebudowane winny tworzyć spójną kompozycję z istniejącą, pierwotną częścią,
  - d) zastosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w szczególności ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych oraz na dachach dachówki (ceramicznej lub betonowej) w kolorze ceglastym; w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu; na dachach obiektów towarzyszących innym niż wpisane do rejestru zabytków i/lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków dopuszcza się stosowanie pokrycia imitującego dachówkę w kolorze ceglastym,
  - e) usunięcie obiektów dysharmonizujących, nie spełniających warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiających ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych lub w uzasadnionych
-

- 
- przypadkach poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne,
- f) zachowanie historycznych nawierzchni kamiennych,
  - g) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,
  - h) zakaz lokalizacji nowych dominant architektonicznych, w tym urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym, masztów związanych np. z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
  - i) dopuszcza się lokalizację silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową w miejscach nie eksponowanych; wysokość silosów nie może przekraczać wysokości historycznych obiektów,
  - j) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i elektroenergetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować podziemnymi;
- 11) ustalenia dla strefy **ochrony krajobrazu kulturowego "K"**:
- a) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązanie formami i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
  - b) dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym,
  - c) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
  - d) zakaz lokalizacji nowych dominant architektonicznych oraz urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym;
- 12) ustalenia dla strefy **ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych "OW"** (granica strefy jest tożsama z obszarem ujętym w ewidencji zabytków archeologicznych) – wymagane przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 10. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1. Plan wyznacza następujące tereny przeznaczone na cele publiczne:

- 1) tereny dróg publicznych;
- 2) tereny ciągów pieszo – jezdnych;
- 3) ciągi piesze;
- 4) tereny usług publicznych;
- 5) tereny zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 6) tereny obsługi technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb ludności.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 określa się:

- 1) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz dopuszczeniem ich lokalizacji na terenach usług publicznych, zieleni urządzonej, dróg publicznych i ciągów pieszych;
- 2) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych – zgodnie z § 7 ust. 17 i 18;
- 3) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowo-handlowych - gabaryty pojedynczego obiektu nie mogą przekraczać 80 m<sup>3</sup>, przy czym powierzchnia całkowita obiektu nie może być większa niż 20 m<sup>2</sup>, a wysokość nie może przekraczać 4 m;
- 4) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń technicznych i zieleni – zgodnie z § 10 ust. 3.

3. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi wewnętrzne, zieleni wiejską, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

#### **§ 11. Ustalenia dotyczące ogólnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1. Ustala się następujące ogólne zasady i warunki scalania i podziału terenów:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki dla poszczególnych terenów:
  - a) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia MN:  
- wolnostojącej = 800 m<sup>2</sup>,

- bliźniaczej = 500 m<sup>2</sup>,
  - szeregowej = 350 m<sup>2</sup>,
  - grupowej = 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia MNU = 1200 m<sup>2</sup>,
  - c) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia MW = 800m<sup>2</sup>,
  - d) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia U = 500 m<sup>2</sup>,
  - e) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia P = 1000 m<sup>2</sup>,
  - f) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia RM = 1200 m<sup>2</sup>,
  - g) oznaczonych innymi symbolami niż wymieniono w lit. a - f = 2m<sup>2</sup>;
- 2) ustala następujące minimalne szerokości frontu działki:
- a) dla zabudowy zagrodowej: 24 m,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz zabudowy usługowej: 20 m – dla zabudowy wolnostojącej i grupowej, 11 m – dla zabudowy bliźniaczej, 9 m – dla zabudowy szeregowej;
- 3) na terenach przeznaczonych na inne cele, nie wymienione w pkt 2 lit. a i b - minimalna szerokości frontu działek wynosi 1m;
- 4) kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego musi mieścić się w przedziale od 70° do 90°.
2. Ustalenia dotyczące wielkości wydzielanych działek i minimalnego frontu działki nie dotyczą wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi.
3. Na terenie opracowania planu nie przewiduje się przeprowadzenia postępowań scalania i podziału nieruchomości - plan nie wskazuje obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Dopuszcza się scalanie i podział z warunkami jak w § 11 ust. 1 i 2.

## **§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej:**

1. Podstawowy układ drogowy obszaru, objętego ustaleniami planu, służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym obszarowi tworzą następujące drogi publiczne:
- 1) droga publiczna krajowa klasy A – autostrada nr 4 – poprzez węzeł drogowy Budziszów położony poza granicami gminy Udanin (w gminie Wądroże Wielkie) na drodze wojewódzkiej 345;
  - 2) drogi publiczne wojewódzkie klasy drogi głównej KDG:
    - a) nr 345 – (Malczyce) – Wilczków – Strzegom, obsługująca południowo - wschodnią część gminy; łączy w Wilczkowie (gmina Malczyce) drogę krajową nr 94 poprzez autostradę A-4 z drogą krajową nr 5 w Strzegomiu,
    - b) 363 – Bolesławiec – Złotoryja – Jawor – Jenków, przebiegająca w północno – zachodniej części gminy; łączy m.in. drogę krajową nr 3 w Jaworze z autostradą A-4 i drogą wojewódzką nr 345;
  - 3) drogi publiczne powiatowe o parametrach dróg zbiorczych KDZ ewentualnie dróg lokalnych KDL;
  - 4) drogi publiczne gminne o parametrach dróg dojazdowych KDD ewentualnie dróg lokalnych KDL.
2. Drogi wymienione w ust.1 pkt 3-4 służą również obsłudze obszaru, w tym terenów przyległych do nich, na warunkach określonych w ustaleniach dla terenów oraz w przepisach odrębnych dla dróg tych klas w zakresie stosowania zjazdów.
3. Układ obsługujący tworzą drogi publiczne klasy dróg dojazdowych, oznaczone symbolem KDD, wyprowadzające ruch na drogi wymienione w ust. 1 oraz służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania terenów przyległych do nich, poprzez stosowanie zjazdów bez ograniczeń, z uwzględnieniem wymagań bezpieczeństwa użytkowania dróg publicznych, określonych w przepisach odrębnych.
4. Uzupełniającą sieć dostępu komunikacyjnego do poszczególnych działek stanowią drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KDW oraz ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem KXJ i ciągi piesze oznaczone na rysunku planu symbolem KX.
5. Dopuszcza się przebudowę wszystkich istniejących dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych i pieszych w istniejących liniach rozgraniczających.
6. Stanowiska postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo należy realizować, wraz z budową, przebudową, rozbudową lub nadbudową albo zmianą funkcji obiektów budowlanych, na terenie działki własnej lub zespołu działek do których posiada się tytuł prawny, w liczbie wynikającej z następujących wskaźników:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej minimum 1,5 miejsca / 1 mieszkanie lub dom;

- 
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej minimum 2 miejsca / 1 mieszkanie, dom lub segment;
  - 3) dla zabudowy mieszkaniowej w zabudowie wielorodzinnej minimum 1,5 miejsca postojowego / 1 mieszkanie;
  - 4) dla obiektów biur i administracji minimum 2,5 miejsc postojowych / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 5) dla handlu i usług minimum 3 miejsc postojowych / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca / 1 obiekt;
  - 6) dla hurtowni minimum 1 miejsce postojowe / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 7) dla targowisk minimum 3 miejsc postojowych / 100 m<sup>2</sup> powierzchni targowej lub 1,5 miejsca / stoisko;
  - 8) dla funkcji produkcyjnych, magazynowych, składowych i innych zakładów pracy minimum 3 miejsc postojowych / 10 zatrudnionych;
  - 9) dla stacji obsługi pojazdów minimum 4 miejsca postojowe / stanowisko naprawy (obsługi);
  - 10) dla obiektów oświaty minimum 2,5 miejsc postojowych / 10 zatrudnionych;
  - 11) dla obiektów sportu i rekreacji minimum 1 miejsce na 10 użytkowników jednocześnie;
  - 12) dla kościołów minimum 1 miejsce na 10 użytkowników jednocześnie;
  - 13) dla cmentarzy minimum 10 miejsc postojowych / 1 ha, nie mniej jednak niż 20 miejsc;
  - 14) dla domów kultury i gastronomii itp. minimum 3,5 miejsc / 10 użytkowników jednocześnie lub miejsc siedzących, albo konsumpcyjnych;
  - 15) dla rejonowych przychodni zdrowia minimum 1 miejsce postojowe / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 16) dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich minimum 2 miejsca postojowe / 1 gabinet;
  - 17) dla pensjonatów i agroturystyki 3-5 miejsc na 10 miejsc noclegowych.

7. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych poprawiających bilans parkingowy na terenach istniejącego zagospodarowania na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

8. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach dróg publicznych w formie wydzielonych placów postojowych, pasów i zatok postojowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

9. Na drogach klasy lokalnej i dojazdowej, dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego na jezdni wspólnie z ruchem pozostałych pojazdów bez wyodrębniania lub budowy osobnej ścieżki rowerowej, oddzielonej od jezdni.

10. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych jednokierunkowych lub dwukierunkowych oraz ścieżek, z których korzystać mogą również piesi, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

11. Ustala się zachowanie istniejącej infrastruktury linii kolejowej nr 302 relacji Malczyce-Strzegom z dopuszczeniem jej modernizacji, przebudowy lub rozbudowy celem wznowienia przewozów.

### **§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

1. Ustalenia planu nie ograniczają możliwości likwidacji, modernizacji lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej i nie ograniczają rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu; w szczególności właściwej przeznaczeniu i zasadom zagospodarowania terenów.

2. Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

3. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych lub inne tereny publiczne dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz wewnętrznych, stanowiących dostęp do działek budowlanych, należy rezerwować pasy terenu dla urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Ustala się zasady odprowadzania ścieków i wód opadowych:

- 1) rozdzielczy system odprowadzania ścieków, w oparciu o istniejące, modernizowane i rozbudowywane oraz nowobudowane przewody zbiorcze:
  - a) kanalizacji sanitarnej - systemem grawitacyjno-tłocznym odprowadzającej ścieki sanitarne do oczyszczalni ścieków w Ujeździe Dolnym; z dopuszczeniem jak w pkt 4,
  - b) dla kanalizacji deszczowej - odprowadzającą wody do cieków wodnych położonych na obszarze gminy Udanin;
- 2) realizację przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ich informacyjnym przebiegiem wskazanym na załącznikach graficznych nr 1 i nr 2 i zastrzeżeniem jak w ust. 1;

- 
- 3) przyłączenie do istniejącej lub projektowanej gminnej sieci infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzania:
    - a) ścieków sanitarnych,
    - b) wód opadowych;
  - 4) dopuszcza się realizację zbiorników bezodpływowych na nieczystości i wywożenie ścieków samochodami asenizacyjnymi do stosownych oczyszczalni oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, do czasu budowy sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej;
  - 5) wody opadowe z terenów dróg publicznych, miejsc postojowych dla samochodów, terenów usług, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenów usług i produkcji oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej muszą być odprowadzane siecią kanalizacji deszczowej do odbiorników naturalnych, z zastrzeżeniem jak w pkt 2;
  - 6) wody opadowe z pozostałych terenów, nie wymienionych w pkt 5 mogą być odprowadzane do gruntu w granicach własnej działki budowlanej z zastrzeżeniem jak w pkt 8 i 9;
  - 7) ilość wód opadowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności;
  - 8) nadmiar wód opadowych musi być odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej;
  - 9) zrzuty wód opadowych muszą być podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych.
6. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:
- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych oraz nowobudowanych przewodów rozdzielczych, zasilanych z istniejącej sieci magistralnej, która zasilana jest z ujęć wód podziemnych położonych poza obszarem objętym niniejszą uchwałą;
  - 2) przyłączenie do istniejącej lub projektowanej gminnej sieci wodociągowej położonej na danym terenie lub na terenach przyległych, w szczególności terenach dróg publicznych;
  - 3) dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej pobór wody z istniejących studni w granicach działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) w przypadkach specjalnych tj. awarii sieci wodociągowej pobór wody winien odbywać się z istniejących studni publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych oraz nowobudowanych linii:
    - a. średniego napięcia, w tym 20 kV zasilanych z: GPZ 110/20 kV położonych poza obszarem planu gminy oraz projektowanych GPZ Piekary i Lusina,
    - b. niskiego napięcia, w tym 0,4 kV zasilanych ze stacji transformatorowych sN/nN (min. 20/0,4 kV), w tym ze stacji transformatorowych położonych na obszarze objętym planem;
  - 2) przyłączenie do istniejącej lub projektowanej sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, położonej na danym terenie lub na terenach przyległych, w szczególności terenach dróg publicznych;
  - 3) nowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia, w tym 20kV i niskiego napięcia, w tym 0,4kV należy prowadzić jako napowietrzne lub kablowe, zachowując charakter istniejącej sieci;
  - 4) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowych sN/nN wraz z dowiązaniem średniego i niskiego napięcia, obowiązuje stosowanie stacji słupowych lub prefabrykowanych kontenerowych, w zależności od charakteru sieci i przewidywanego obciążenia;
  - 5) w przypadku konieczności budowy prefabrykowanej kontenerowej stacji transformatorowej sN/nN należy przewidzieć wydzieloną działkę umożliwiającą zabudowę stacji w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi; dopuszcza się budowę stacji sN/nN w granicy wydzielonej działki.
8. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:
- 1) uciepłwienie obszaru w oparciu o indywidualne, grupowe i lokalne systemy wykorzystujące: energię elektryczną, olej niskosiarkowy, gaz bezprzewodowy lub odnawialne źródła energii oraz dopuszczenie wysokoenergetycznych paliw stałych (drewno, węgiel itp.);
  - 2) sukcesywne zastępowanie paliw stałych w kotłowniach i paleniskach indywidualnych proekologicznymi systemami ogrzewania, w tym niekonwencjonalnymi i opartymi na odnawialnych surowcach energetycznych; zaleca się wykorzystanie do celów grzewczych: gazu, oleju opałowego oraz ogrzewania elektrycznego;
  - 3) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń przesyłu i/lub zaopatrzenia w gaz ziemny oraz przyłączenie terenów do projektowanej sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w gaz.
9. Ustala się zasady zaopatrzenia w infrastrukturę telekomunikacyjną i inną niskoprądową:
-

- 
- 1) utrzymanie istniejącego systemu łączności przewodowej oraz dopuszczenie jego modernizacji i rozbudowy oraz budowy nowych elementów sieci i urządzeń, w tym kontynuację budowy sieci magistralnych abonenckich;
  - 2) przyłączenie do istniejącej lub projektowanej sieci infrastruktury technicznej w zakresie łączności telekomunikacyjnej i innej niskoprądowej, położonej na danym terenie lub na terenach przyległych, w szczególności terenach dróg publicznych;
  - 3) wskazuje się docelową likwidację linii napowietrznych;
  - 4) dopuszcza się lokalizację wieżowych urządzeń przekaźnikowych, przy spełnieniu przepisów odrębnych.

10. Ustala się zasady gospodarki odpadami:

- 1) wymóg składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, na składowisku odpadów poza granicami gminy i w przepisach odrębnych;
- 2) na działkach budowlanych należy wyznaczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 3) odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji według grup asortymentowych;
- 4) dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zakazuje się lokalizacji zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów w terenach dróg publicznych bez uprzedniego uzyskania stosownego zezwolenia od zarządcy drogi, na podstawie przepisów odrębnych.

#### **§ 14. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów:**

Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem:

- 1) wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym do czasu realizacji ustaleń planu;
- 2) użytkowania rolnego lub sadowniczego.

#### **§ 15. Ustalenia wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:**

1. Obiekty budowlane należy projektować w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi w odrębnych przepisach.

2. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy zabezpieczyć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych, zgodnie z odrębnymi przepisami.

3. Obiekty budowlane należy projektować i budować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych.

## **Rozdział II**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW OPRACOWANYCH W SKALI 1: 2000 WSKAZANYCH NA ZAŁĄCZNIKU GRAFICZNYM NR 1**

#### **§ 16.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **I.ZL/1 – I.ZL/6** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem zabudowy dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem jak lit. b,
  - b) zakaz zabudowy na obszarach siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych,
  - c) dopuszczalne prowadzenie dróg leśnych oraz wykorzystanie terenu na parkingi leśne i urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem zakazu ich realizacji na obszarach siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

#### **§ 17.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **I.ZLn/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dolesień;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem dopuszczonej w lit. b,

- 
- b) dopuszczalna lokalizacja zabudowy dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych, a także realizacja sieci infrastruktury technicznej zarówno napowietrznej jak i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności, z nakazem rekultywacji gruntów po zakończeniu prac,
  - c) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych do gruntów rolnych i/lub leśnych.

#### **§ 18.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **I.R/1 – I.R/9** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń i budowli rolniczych, dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych, oraz z dopuszczeniem jak lit. b,
  - b) dopuszczenie prowadzenia sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszczenie prowadzenia utwardzonych dróg dojazdowych do gruntów rolnych oraz melioracji,
  - d) dopuszczenie zalesienia gruntów niskich klas bonitacyjnych, po spełnieniu pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 3) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 4) część terenów położona, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „A”, „K” i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg.

#### **§ 19.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **I.KK/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny kolei (tereny zamknięte);
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego kolei;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – szerokość terenu w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) teren położony częściowo, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej "K" oraz „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

#### **§ 20.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **I.KDA/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy autostrady;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg oraz obsługi uczestników ruchu;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) likwidacja istniejących zjazdów z drogi,
  - c) zakaz realizacji nowych zjazdów z drogi,
  - d) dopuszczalna zabudowa usługowa oraz obiekty obsługi komunikacji samochodowej wraz z urządzeniami pomocniczymi na terenie miejsca obsługi podróżnych MOP I "Pichorowice",
  - e) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia, itp. na terenie miejsca obsługi podróżnych MOP I „Pichorowice”,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy dopuszczonej w miejscu planowanego miejsca obsługi podróżnych MOP I „Pichorowice” –10 m,
  - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy na terenie miejsca obsługi podróżnych MOP I „Pichorowice” – 2,
  - h) dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci, z dopuszczeniem dachów jednospadowych płaskich tj. o spadkach w granicach 2-15° ,
  - i) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej,
  - j) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;

- 
- 6) teren położony częściowo zgodnie z rysunkiem planu w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

#### **§ 21.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **I.KDZ/1 – I.KDZ/4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
  - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi,
  - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi,
  - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym,
  - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,
  - f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
  - g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) tereny położone częściowo, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej "K" oraz „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

#### **§ 22.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **I.KDD/1 – I.KDD/3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
    - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
  - 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
    - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi,
    - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi,
    - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym,
    - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,
    - f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
    - g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej;
  - 4) tereny w części położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.
-



---

**Rozdział III**  
**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW OPRACOWANYCH W SKALI 1: 1000**  
**WSKAZANYCH NA ZAŁĄCZNIKU GRAFICZNYM NR 2**

**§ 23.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.MN/1 – II.MN/13** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi nieuciążliwe,
  - b) zieleń urządzona;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej,
  - b) dopuszczalne usługi wbudowane w budynek funkcji podstawowej pod warunkiem nie przekroczenia 30% powierzchni całkowitej budynku,
  - c) dopuszczalne budynki towarzyszące wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego,
  - d) dopuszczenie adaptacji istniejących budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe i/lub mieszkaniowo-usługowe,
  - e) w obszarze zieleni ruralistycznej, wskazanej na załączniku graficznym nr 2, obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w lit. f,
  - f) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszania itp.,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 12 m, dla nowoprojektowanej zabudowy, na terenie z istniejącą zabudową o wartościach kulturowych wysokość nowoprojektowanej zabudowy dostosowana do maksymalnej wysokości istniejących na tym terenie obiektów o wartościach kulturowych,
  - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 3, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
  - i) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 9 m,
  - j) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 2, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
  - k) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 40%,
  - l) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 50%,
  - m) dla obiektów lokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej „B” - dachy symetryczne, dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°; z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie: świetlików, lukarn, itp., z dopuszczeniem jak lit. o,
  - n) dla obiektów lokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej „K” - dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° włącznie, z dopuszczeniem jak lit. o,
  - o) dla obiektów towarzyszących dopuszczalne dachy jednospadowe, płaskie tj. o spadkach w granicach 2-15°;
- 4) dla obiektów i obszarów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) tereny położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „B” lub „K” oraz w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 6) w przypadku lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego (usług) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) z przyległych dróg publicznych oznaczonych symbolem terenu II.KDZ/1, II.KDD/1, II.KDD/2, II.KDD/3 i II.KDD/5,
  - b) z przyległych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem terenu II.KDW/1-II.KDW/4,
  - c) z przyległych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem terenu II.KXJ/1-II.KXJ/3.

**§ 24.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.MNU/1 i II.MNU/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 
- b) tereny zabudowy usługowej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) rzemiosło nieuciążliwe,
    - b) zieleń urządzona;
  - 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej,
    - b) budynki usługowe wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem mieszkalnym,
    - c) dopuszczenie adaptacji istniejących budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe i/lub usługowe,
    - d) dopuszczalne obiekty towarzyszące wolnostojące o architekturze dostosowanej do budynku przeznaczenia podstawowego lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego,
    - e) w obszarze zieleni ruralistycznej, wskazanej na załączniku graficznym nr 2, obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w lit. f,
    - f) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia, itp.,
    - g) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego – 12 m, dla nowoprojektowanej zabudowy, na terenie z istniejącą zabudową o wartościach kulturowych wysokość nowoprojektowanej zabudowy dostosowana do wysokości istniejących na tym terenie obiektów o wartościach kulturowych,
    - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego – 3, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
    - i) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego i obiektów towarzyszących – 9 m, dla nowoprojektowanych obiektów, na terenie z istniejącą zabudową o wartościach kulturowych wysokość nowoprojektowanych obiektów dostosowana do wysokości istniejących na tym terenie obiektów o wartościach kulturowych,
    - j) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia uzupełniającego i obiektów towarzyszących – 2,
    - k) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 45%,
    - l) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 55%,
    - m) dla obszarów lokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej „B” - dachy symetryczne, dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°; z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie: świetlików, lukarn, itp., z dopuszczeniem jak lit. o,
    - n) dla obszarów lokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej „K” - dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° włącznie, z dopuszczeniem jak lit. o,
    - o) dla zabudowy usługowej i rzemieślniczej oraz obiektów towarzyszących dopuszczane dachy jednospadowe, płaskie tj. o spadkach w granicach 2-15°;
  - 4) tereny położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „B”, „K” i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
  - 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
    - a) z przyległych dróg publicznych oznaczonych symbolem terenu II.KDZ/1 lub II.KDD/2 i II.KDD/3,
    - b) z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu II.KDD/2 przez teren II.RM/8,
    - c) z przyległej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem terenu II.KDW/5.

## § 25.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.MW/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi nieuciążliwe,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) infrastruktura techniczna;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) adaptacja istniejącego na terenie budynku na cele mieszkaniowe,
  - b) zakaz nowej zabudowy na terenie,
  - c) dopuszczalne lokale usługowe w budynku przeznaczenia podstawowego,
  - d) dopuszczalne obiekty małej architektury, w szczególności małej architektury ogrodowej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – zgodna z ustaleniami dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków jak par 9,

- 
- f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – zgodna z ustaleniami dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków jak par. 9,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 70%,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 15%;
- 4) dla obiektów i obszarów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
  - 5) teren położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej "A" i „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
  - 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu II.KDD/2.

#### **§ 26.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II. MW/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi nieuciążliwe,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) infrastruktura techniczna;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne wolnostojące,
  - b) dopuszczalne usługi wbudowane, lokalizowane w parterach budynków przeznaczenia podstawowego lub jako budynki wolnostojące o architekturze dostosowanej do budynku przeznaczenia podstawowego, pod warunkiem wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,
  - c) dopuszcza się usytuowanie lokali usługowych na wyższych kondygnacjach pod warunkiem, że w parterze znajduje się lokal usługowy,
  - d) dopuszczalne obiekty towarzyszące wolnostojące o architekturze dostosowanej do budynku przeznaczenia podstawowego,
  - e) dopuszczenie adaptacji istniejących budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe i/lub usługowe,
  - f) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia, place zabaw itp.,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego – 15 m, dla nowoprojektowanej zabudowy, na terenie z istniejącą zabudową o wartościach kulturowych wysokość nowoprojektowanej zabudowy dostosowana do wysokości istniejących na tym terenie obiektów o wartościach kulturowych,
  - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego – 4, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
  - i) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego i obiektów towarzyszących – 7 m,
  - j) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 2,
  - k) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 45%,
  - l) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 50%,
  - m) powierzchnię biologicznie czynną należy zagospodarować zielenią urządzoną,
  - n) dachy symetryczne, dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°; z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie: świetlików, lukarn, itp.;
- 4) teren położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „B” i „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu II.KDD/2 lub przyległego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem terenu II.KXJ/2.

#### **§ 27.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.U/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny zabudowy usługowej,
  - b) rzemiosło;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa mieszkaniowa,
  - b) zieleń urządzona;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) budynki przeznaczenia podstawowego wolnostojące,

- 
- b) dopuszczalne lokale mieszkalne w budynku przeznaczenia podstawowego pod warunkiem ich ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami oraz budynki mieszkalne wolnostojące realizowane na działkach budowlanych równocześnie z zabudową usługową lub po jej wybudowaniu i sytuowane poza źródłem ewentualnej uciążliwości,
  - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące wolnostojące lub wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego i/lub uzupełniającego; dla obiektów wolnostojących obowiązek dostosowania architektury do budynku przeznaczenia podstawowego,
  - d) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia, itp.,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 12 m,
  - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 3, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
  - g) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 9 m,
  - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 2,
  - i) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 60%,
  - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 20%,
  - k) dla obszarów lokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej „B” - dachy symetryczne, dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°; z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie: świetlików, lukarn, itp., z dopuszczeniem jak lit. m,
  - l) dla obszarów lokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej „K” - dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° włącznie, z dopuszczeniem jak lit. m,
  - m) dla obiektów towarzyszących dopuszczane dachy jednospadowe, płaskie tj. o spadkach w granicach 2-15°;
- 4) teren położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „B”, „K” i „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
  - 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu II.KDZ/1 lub II.KDD/4.

#### **§ 28.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.U/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - n) budynki przeznaczenia podstawowego wolnostojące,
  - o) dopuszczalne obiekty małej architektury tj. zadaszenia,
  - p) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
  - q) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 2, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
  - r) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 90%,
  - s) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 10%,
  - t) dachy symetryczne, dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°; z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie: świetlików, lukarn, itp.;
- 4) teren położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „B” i „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu II.KDD/2.

#### **§ 29.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.UP/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa mieszkaniowa,
  - b) usługi nieuciążliwe,
  - c) zieleń urządzona w tym: place zabaw dla dzieci, boiska sportowe,
  - d) ogólnodostępne parkingi;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 
- a) budynki przeznaczenia podstawowego wolnostojące,
  - b) budynki przeznaczenia uzupełniającego wolnostojące realizowane równocześnie lub po zrealizowaniu budynków przeznaczenia podstawowego lub jako funkcja wyodrębniona w lokalu budynku przeznaczenia podstawowego,
  - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia, urządzenia na placach zabaw, itp.,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy podstawowej i uzupełniającej – 12 m,
  - e) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy podstawowej i uzupełniającej – 3, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
  - f) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 9 m,
  - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 2,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 50%,
  - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 30%,
  - j) dachy symetryczne, dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°; z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie: świetlików, lukarn, itp., z dopuszczeniem jak lit. k,
  - k) dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachów na obiektach istniejących;
- 4) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej „B” i „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
  - 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu II.KDD/2.

### § 30.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.ZP/1** i **II.ZP/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną,
  - b) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem jak lit. c i d,
  - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia, urządzenia zabaw dla dzieci, itp.,
  - d) dopuszczalna realizacja utwardzonych placów, ciągów komunikacji pieszej oraz infrastruktury technicznej związanej bezpośrednio z obsługą tego terenu, z warunkami zawartymi w par. 9;
  - e) zachowanie i ochrona istniejącej wartościowej zieleni, a w szczególności istniejącego drzewostanu,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80%;
- 3) dla obszarów wpisanych do rejestru zabytków – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 4) tereny położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej "A" i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu II.KDD/2,
  - b) z przyległej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem terenu II.KDW/3.

### § 31.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.ZPU/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny zieleni urządzonej,
  - b) tereny usług publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty sportowe,
  - b) zielenią urządzoną,
  - c) ogólnodostępne parkingi;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną,
  - b) zabudowa przeznaczenia podstawowego wolnostojąca,
  - c) dopuszczalne obiekty sportu i rekreacji, wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą,
  - d) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia, urządzenia do zabaw dla dzieci, itp.,
  - e) dopuszczenie realizacji utwardzonych placów oraz ciągów komunikacji pieszej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m, z dopuszczeniem jak lit. g,

- 
- g) dopuszcza się podniesienie maksymalnej wysokości zabudowy do 10 m wyłącznie dla tej części budynku, która zawiera pomieszczenie o niestandardowej wysokości wynikającej z funkcji tego pomieszczenia (np. sportowej, widowiskowej, holu) lub dla tej części budynku, która jest doświetleniem wewnątrz,
  - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 2,
  - i) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 30%,
  - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60%,
  - k) dachy symetryczne, dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°; z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie: świetlików, lukarn, itp., z dopuszczeniem jak lit. l,
  - l) dla zabudowy usług sportu dopuszczane dachy jednospadowe, płaskie tj. o spadkach w granicach 2-15°;
- 4) teren położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej "B" i „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
  - 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległego ciągu pieszego oznaczonego terenu II.KX/1.

### § 32.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.ZI/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) zieleni izolacyjną należy projektować stosownie do jej funkcji, zabezpieczając skuteczność jej działania w ciągu całego roku poprzez udział gatunków zimozielonych oraz kompozycje wielopiętrowe,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu - 90%,
  - d) obowiązuje ochrona istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 3) teren położony w strefach ochrony konserwatorskiej "K" i „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu II.KDZ/1.

### § 33.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.RM/1 – II.RM/8** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) budynki wolnostojące lub połączone w jeden obiekt,
  - b) dopuszczalne usługi agroturystyki wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego lub wolnostojące,
  - c) dopuszczenie adaptacji istniejących budynków mieszkalnych na cele usługowe (agroturystyka) oraz gospodarczych na cele mieszkaniowe i/lub usługowe (agroturystyka),
  - d) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia, itp.,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, dla nowoprojektowanej zabudowy, na terenie z istniejącą zabudową o wartościach kulturowych wysokość nowoprojektowanej zabudowy nie przekraczająca maksymalnej wysokości istniejących na tym terenie obiektów o wartościach kulturowych,
  - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 3, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
  - g) maksymalna intensywności zabudowy – 0,75,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 45%,
  - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 50%,
  - j) dachy symetryczne, dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°; z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie: świetlików, lukarn, itp., z dopuszczeniem jak lit. k,
  - k) dla obiektów towarzyszących dopuszczalne dachy jednospadowe, płaskie tj. o spadkach w granicach 2-15°;
- 3) dla obiektów i obszarów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;

- 
- 4) tereny położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „B”, „K” oraz „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
  - 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
    - a) z przyległych dróg publicznych oznaczonych symbolem terenu II.KDZ/1, II.KDD/2 i II.KDD/3,
    - b) z przyległych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem terenu II.KDW/1, II.KDW/4 i II.KDW/5,
    - c) z przyległego ciągu pieszo jezdni oznaczonego symbolem terenu II.KXJ/2,
    - d) z przyległych ciągów pieszych oznaczonych symbolem terenu II.KX/1 i II.KX/2.

#### § 34.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.R/1** i **II.R/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń i budowli rolniczych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych,
  - b) dopuszczenie prowadzenia sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszczenie prowadzenia utwardzonych dróg dojazdowych do gruntów rolnych i melioracji;
- 3) tereny położone w strefie ochrony konserwatorskiej „B”, „K” oraz „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par.9;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg.

#### § 35.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.P/1** i **II.P/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych i usług, z dopuszczeniem mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi,
  - b) zieleń izolacyjna i urządzona;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) obiekty produkcyjne, usługowe, magazyny wraz z urządzeniami pomocniczymi,
  - b) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia, itp.,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 60%,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 20%,
  - f) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° włącznie, z dopuszczeniem obiektów sportowych dachów jednospadowych, płaskich tj. o spadkach w granicach 2-15<sup>0</sup>,
  - g) zagospodarowanie terenu zielenią ozdobną i izolacyjną,
  - h) od strony sąsiednich działek obowiązek wykonania co najmniej 3 m pasa nasadzeń zieleni wielopoziomowej;
- 4) dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej „K” i „OW” – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu II.KDZ/1 lub II.KDD/4.

#### § 36.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.E/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi technicznej w zakresie elektroenergetyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna nie związana z elektroenergetyką;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie lokalizacji stacji transformatorowej sN/nN wraz z urządzeniami związanymi z jej obsługą,
  - b) dopuszczalna modernizacja istniejących stacji transformatorowej sN/nN wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą,
  - c) linie zabudowy określone w ustaleniach ogólnych planu nie dotyczą budynków trafostacji,
  - d) obowiązuje zachowanie aktualnych parametrów i formy architektonicznej istniejących obiektów,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – nie wymagana;

- 
- 4) teren położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „B” i „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9
  - 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej j oznaczonej symbolem terenu II.KDD/3.

#### **§ 37.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.KDZ/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
  - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi,
  - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi,
  - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym,
  - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,
  - f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
  - g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej;
- 4) teren położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefach ochrony konserwatorskiej "K" i "OW" – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

#### **§ 38.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.KDD/1 – II.KDD/5** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
  - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi,
  - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi,
  - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym,
  - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,
  - f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
  - g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej;
- 4) tereny położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefach ochrony konserwatorskiej "B", "K" i "OW" – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

#### **§ 39.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.KDW/1 – II.KDW/5** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
  - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi,
  - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi,
  - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym,



- 
- e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,
  - f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
  - g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej;
- 4) tereny położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefach ochrony konserwatorskiej "B", "K" oraz "OW" – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

#### § 40.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.KXJ/1 – II.KXJ/3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ciągów pieszo - jezdnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów do przyległych terenów,
  - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów do przyległych terenów,
  - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych liniach rozgraniczających,
  - e) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
  - f) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej;
- 4) tereny położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefach ochrony konserwatorskiej "B", "K" i "OW" – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

#### § 41.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.KX/1 i II.KX/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ciągów pieszych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów do przyległych terenów,
  - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów do przyległych terenów,
  - d) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
  - e) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej;
- 4) tereny położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefach ochrony konserwatorskiej "B", "K" i "OW" – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

### **Rozdział IV PRZEPISY KOŃCOWE**

#### § 42.

1. Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące:

- 1) tereny nowoprojektowanej zabudowy o symbolach przeznaczenia: **MN, MNU, MW, RM, U** 20%;
- 2) tereny nowoprojektowanej zabudowy o symbolach przeznaczenia: **P** 30%.

2. Dla terenów o funkcji niewymienionej ust. 1 stawka procentowa naliczana do wzrostu wartości nieruchomości, w przypadku jej zbycia, wynosi 10%.

#### § 43.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Udanin.

#### § 44.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega zamieszczeniu jej na stronie internetowej Urzędu Gminy Udanin.

Przewodniczący Rady  
Michał Grzegorzczyn

---