DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 8 stycznia 2026 r.

Poz. 87

UCHWAŁA NR XXIII/151/2025
RADY GMINY KONDRATOWICE

z dnia 17 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Kondratowice, dla obrębu LIPOWA-SADOWICE - część I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXVIII/229/2021 Rady Gminy Kondratowice z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Kondratowice dla obrębu Lipowa-Sadowice, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XIX/120/2016 z dnia 20 lipca 2016 r. wraz z jego późniejszymi zmianami), Rada Gminy Kondratowice uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Kondratowice dla obrębu Lipowa-Sadowice - część I, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. W planie nie występują tereny wymagające określenia:

1) podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:

a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

b) obszary osuwania się mas ziemnych,

c) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku oraz symetrii układu głównych połaci;

2) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;

3) **dach stromy** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym, co najmniej 15°;

4) **dopuszczalne przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;

5) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne, jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

6) **linia rozgraniczająca** - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;

7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, wiat i hal namiotowych; nieprzekraczalną linię zabudowy przekraczać mogą takie elementy budynku jak:

a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,5 m,

b) balkony, tarasy i wykusze o więcej niż 1,2 m,

c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,6 m;

8) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały;

9) **podstawowe przeznaczenie terenu** - przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;

10) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

11) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;

12) **usługi podstawowe** – należy przez to rozumieć usługi komercyjne nieuciążliwe, których charakter nie powoduje konfliktów sąsiedztwa oraz nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi);

13) **usługi ponadpodstawowe** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze usługowym, nie zaliczaną do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, (mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi);

14) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – wielkość powierzchni zabudowy (tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród

zewnętrznych lub rzutu poziomego z wyłączeniem podziemnych części budynku) do powierzchni działki budowlanej, określona w stosunku procentowym.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenia graficzne przeznaczenia terenu – oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) strefa zabudowy podziemnej;

6) określenie usytuowania nieprzekraczalnej linii zabudowy;

7) siedliska przyrodnicze objęte ochroną;

8) strefa koncentracji zieleni;

9) granica złoża granitu „Górka” (ID 1054);

10) granica terenu górniczego złoża granitu „Górka I”;

11) zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków;

12) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską;

13) park dworski objęty ochroną konserwatorską;

14) mur z bramą objęty ochroną konserwatorską;

15) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;

16) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;

17) stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków;

18) stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych;

19) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia;

20) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej napowietrznej średniego napięcia;

21) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (OW) – pokrywa cały obszar planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny:

1) granica gminy;

2) granica strefy 200 m rozrzutu odłamków skalnych od robót strzałowych.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie przeznaczenie, wskaźniki powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu oraz linię zabudowy – dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;

2) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejszy niż ustalony w planie minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – zakazuje się pomniejszania tej powierzchni;

3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 1.

§ 6. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) w celu zachowania równowagi przyrodniczej i walorów naturalnych krajobrazu ustala się nakaz utrzymania i ochrony zespołów zieleni naturalnej i półnaturalnej:

a) zadrzewień zaklasyfikowanych w ewidencji gruntów jako „Lz”,

b) spełniające funkcje przeciwerozyjne (zadrzewienia i zakrzewienia porastające jary, wąwozy i skarpy oraz zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne),

c) stanowiące biologiczną strefę ochronną cieków, przylegające do wód powierzchniowych, tereny z trwałą runią łąkową oraz kępami drzew i krzewów;

2) uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złowonnych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu, na jakim jest lokalizowana.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) wyznacza się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującą zespół dworski i część parku we wsi Lipowa, w granicach której obowiązuje:

a) obowiązuje utrzymanie i konserwacja dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewaloryzacji i konserwacji budynku dworu oraz zachowanie zieleni parkowej z zabudowań folwarcznych,

b) wszelkie zamierzenia inwestycyjne planowane na terenie dworu należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,

c) obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych lub archeologiczno-architektonicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zakazuje się wprowadzenia podziałów historycznego założenia w granicach działki nr ewid. 110,

e) obowiązuje zachowanie historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni,

f) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,

g) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół,

h) zakazuje się lokowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu,

i) zakazuje się lokalizacji dominant, w tym konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,

j) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia winien nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń;

2) wyznacza się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującą zespół folwarczny we wsi Sadowice, w granicach której obowiązuje:

a) obowiązuje zachowanie i rewaloryzacja historycznego układu przestrzennego założenia oraz jego poszczególnych komponentów,

b) nowa zabudowa możliwa jest w miejscu nieistniejącej historycznej zabudowy folwarcznej, wzorowana na lokalnej zabudowie historycznej w zakresie sytuacji, rozplanowania, skali, bryły, formy architektonicznej i użytych materiałów,

c) dla planowanej zabudowy uzupełniającej obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologiczno-architektonicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) przebudowę i adaptację historycznych obiektów folwarcznych dopuszcza się przy zachowaniu ich istotnych zabytkowych cech,

e) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół,

f) należy zachować historyczne nawierzchnie ulic i placów,

g) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia winien nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń;

3) wyznacza się strefy „B” ochrony konserwatorskiej obejmujące historyczne układy ruralistyczne wsi Lipowa i Sadowice, ujęte w wykazie zabytków, w granicach których obowiązuje:

a) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, kompozycję wnętrz ruralistycznych, zabudowy, zieleni, zespołów zabudowy,

b) zachować historyczne nawierzchnie kamienne,

c) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem ukształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do zabudowy powstałej przed 1945 r.; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,

d) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie sytuacji, skali, bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, użytych materiałów,

e) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 38°÷45°, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §15 ust. 2 pkt 5 lit. d, e,

f) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym; w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,

g) w zakresie kolorystyki należy stosować kolory stonowane (barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem),

h) obowiązują elewacje tynkowane lub ceglane,

i) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych,

j) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia winien nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,

k) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,

l) silosy, zbiorniki na materiały masowe należy lokalizować na tyłach działek, osłoniętych zabudową, w miejscach nie eksponowanych,

m) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe;

4) uwzględnia się ochronę zabytku nieruchomego – dwór w Lipowej nr 5, wpisany do rejestru zabytków pod nr 372/489/W, z dnia 28.03.1981 r., którego ochronę prawną określają przepisy odrębne;

5) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty budowlane oznaczone na rysunku planu, figurujące w wykazie zabytków:

a) zespół dworski w Lipowej nr 5:

- obora - budynek gospodarczy,

- mur z bramą - ogrodzenie,

- park dworski – park/ogród,

b) zespół folwarczny w Sadowicach:

- dwór nr 7/8/9,

- zadrzewienie na folwarku – park/ogród,

c) budynek mieszkalny Sadowice nr 3,

d) budynek mieszkalny Sadowice nr 4;

6) wobec obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 5 obowiązują wymogi:

a) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,

b) obowiązuje utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,

c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,

d) dopuszcza się adaptację budynku do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż wewnętrznych elewatorów windowych,

e) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym),

f) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;

7) zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany;

8) uwzględnia się stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, których lokalizację określono na rysunku planu:

a) nr 1/32/88-28 AZP, wpisane pod nr 889/Arch/1979 z dnia 12.12.1979 r. – osada, kultura łużycka, kultura przeworska wczesne średniowiecze (IX-X w.),

b) nr 4/71/88-28 AZP, wpisane pod nr 900/Arch/1979 z dnia 21.12.1979 r. – osada, kultura przeworska,

c) nr 5/72/88-28 AZP, wpisane pod nr 901/Arch/1979 z dnia 22.12.1979 r. – osada, kultura przeworska,

d) nr 6/73/88-28 AZP, wpisane pod nr 902/Arch/1979 z dnia 22.12.1979 r. – osada, kultura pucharów lejkowatych, kultura łużycka, kultura przeworska, wczesne średniowiecze;

9) uwzględnia się następujące stanowiska archeologiczne, ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych, których lokalizację określono na rysunku planu:

a) nr 2/33/88-28 AZP, osada, kultura przeworska OWR; osada, kultura łużycka, nieokreślona,

b) nr 3/34/88-28 AZP, osada, wczesne średniowiecze, fazy młodsze; punkt osadniczy, kultura łużycka, nieokreślona; osada, kultura przeworska, OWR,

c) nr 7/35/88-28 AZP, ślad osadnictwa, kultura łużycka, ep. brązu,

d) nr 8/88/88-28 AZP, nieokreślona, pradzieje, osada, późne średniowiecze; osada, kultura przeworska, OWR, punkt osadniczy, neolit,

e) nr 9/89/88-28 AZP, nieokreślona, osada,

f) nr 10/90/88-28 AZP, osada, punkt osadniczy,

g) nr 11/91/88-28 AZP, osada;

10) wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW), pokrywającą cały obszar planu;

11) dla stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków archeologicznych oraz w granicach strefy ochrony zabytków archeologicznych (OW), ustala się następujące zasady ochrony – dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem za obszary przestrzeni publicznych wymagające ukształtowania uznaje się tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem KDL i KDD.

2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w pasie linii rozgraniczających dróg określa się możliwość lokalizacji obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, nasadzeń szpalerów drzew oraz urządzeń technicznych;

2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych handlowo-usługowych.

3. Na obszarach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych oraz wkomponowanie zieleni ozdobnej.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w zasięgu terenu górniczego złoża granitu „Górka I" oraz złoża granitu „Górka" (ID 1054), dla których uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia, wynikające z przepisów odrębnych.

§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) na terenach zabudowy mieszanej oznaczonych symbolem MM (nie dotyczy zabudowy zagrodowej):

a) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,

b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2;

2) na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej symbolem MU:

a) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,

b) minimalna powierzchnia działki – 1200 m^2;

3) dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji:

a) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,

b) minimalna powierzchnia działki – 4 m^2;

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90, z dopuszczalną tolerancją 15.

2. Dla pozostałych terenów nie wymienionych w ust. 1 nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

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

1) na terenach oznaczonych symbolami: R1-7, R9 do R12, R14, WS1 do WS7, zakazuje się lokalizowania budynków i budowli rolniczych;

2) wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia w odległości 7 m od osi linii w obu kierunkach;

3) w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 2 zakazuje się sadzenia zieleni wysokiej; zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w przepisach szczegółowych uchwały oraz z przepisami odrębnymi.

§ 12. Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze objętym planem, w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, ujęta została postulowana inwestycja: „Inwestycje liniowe towarzyszące zagospodarowaniu złóż gazu ziemnego.

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogą publiczną klasy lokalnej KDL i drogą transportu rolnego KDR2;

2) obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji stanowią następujące tereny dróg publicznych i wewnętrznych i transportu rolnego, których parametry oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określono w przepisach szczegółowych uchwały:

a) droga klasy lokalnej w ciągu drogi gminnej, oznaczona KDL,

b) droga klasy dojazdowej w ciągu drogi gminnej, oznaczona KDD,

c) drogi wewnętrzne, oznaczone KDW1-4,

d) drogi transportu rolnego, oznaczone KDR1-3;

3) zagospodarowanie wszystkich terenów powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się budowę i przebudowę obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami ogólnymi i szczegółowymi uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną,

b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii opartej na energii słonecznej o mocy nieprzekraczającej:

- 100 kW na terenach oznaczonych symbolami: MM, MU, US,
- 500 kW na terenach oznaczonych symbolami: ZP/U, RM, RM/U, RU, OG,

c) dopuszcza się lokalizacje stacji transformatorowych;

4) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:

a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do systemu sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków;

6) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) wody opadowe i roztopowe na terenach uzbrojonych należy odprowadzać do odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu – powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej w miejscach o intensywnej zabudowie,

c) w granicach terenu OG wody kopalniane pochodzące z odwadniania zakładu górniczego należy odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) obsługę terenu w zakresie gospodarki odpadami należy zapewnić poprzez wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) obsługę terenu w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) w oparciu o odnawialne źródła energii – pompy ciepła, energia słoneczna (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne),

c) na terenach oznaczonych ZP/U i MM5 dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o energię geotermalną,

d) moc zainstalowana urządzeń, o których mowa w lit. b, c, nie może przekraczać:

- 100 kW na terenach oznaczonych symbolami: MM, MU, US,
- 500 kW na terenach oznaczonych symbolami: ZP/U, RM, RM/U, RU, OG;

9) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 15. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszanej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **MM1** do **MM7**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa zagrodowa;

2) dopuszczalne:

a) usługi podstawowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej obiektów budowlanych zlokalizowanych na działce,

b) na terenie MM5 obiekty i urządzenia związane z pracą ujęcia wód termalnych i leczniczych,

c) na terenach MM3-4 hale namiotowe związane z magazynowaniem i przechowywaniem płodów rolnych,

d) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym i zwartym;

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) na terenach MM1, MM2, MM6 i MM7 dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;

4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m;

5) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych,

b) dla obiektów budowlanych hal namiotowych obowiązuje stosowanie pokryć dachowych dwuspadowych lub łukowych,

c) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°÷45°, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 3 lit. e,

d) dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25^0- 45^0,

e) dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 12 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25^0-45^0,

f) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym i grafitowym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 3 lit. f,

g) w dachach płaskich dopuszcza się stosowanie papy,

h) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 30%;

7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,5;

8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,02;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 50%.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

2) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady 10 DJP;

3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:

a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,

b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):

a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;

3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 16. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **MU1**, **MU2**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi podstawowe i ponadpodstawowe – uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub występujące samodzielnie,

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ograniczona do istniejącego budynku wielorodzinnego na terenie MU1;

2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym i zwartym;

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:

a) 11 m na terenie MU1; dla budynku wielorodzinnego (budynek dawnego dworu) obowiązuje zachowanie obecnej wysokości,

b) 9 m na terenie MU2;

4) w zakresie kształtowania dachów:

a) na terenie MU1 obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych; dla budynku wielorodzinnego obowiązuje zachowanie obecnej geometrii dachu mansardowego,

b) na terenie MU2 obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych,

c) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°÷45°, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 3 lit. e,

d) na terenie MU2 dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25^0-45^0,

e) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym i grafitowym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 3 lit. f; w dachach płaskich dopuszcza się stosowanie papy,

f) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, c, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 30%;

6) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi:

a) 0,7 na terenie MU1,

b) 0,5 na terenie MU2;

7) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,03;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi:

a) 30% na terenie MU1,

b) 50% na terenie MU2.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:

a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,

b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):

a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych.

5. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 17. 1. Ustala się **teren z usług sportu i rekreacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) podstawowe – usługi sportu i rekreacji, rozumiane jako terenowe urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem: boiska, place gier i zabaw oraz urządzenia sportowo-rekreacyjne, wraz z niezbędną infrastrukturą;

2) dopuszczalne:

a) obiekty związane z funkcją podstawową terenu (obiekty higieniczno-sanitarne, szatnia, magazyn sprzętu sportowego,

b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 6 m;

4) w zakresie kształtowania dachów:

a) stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych,

b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 38°÷45°,

c) dla budynków o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25^0-45^0,

d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym; w dachach płaskich dopuszcza się stosowanie papy,

e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 30%;

6) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,5;

7) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,01;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 30%.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) należy zapewnić minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach) – 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych.

5. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 18. 1. Ustala się **teren zieleni parkowej i zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP/U**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) podstawowe:

a) zieleń urządzona rozumiana, jako zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze ozdobnym,

b) usługi turystyki, sportu i rekreacji, w tym hotelarstwo, obiekty rehabilitacyjno-rekreacyjne,

c) administracja, siedziby firm, funkcje wystawienniczo-konferencyjne, usługi podstawowe;

2) dopuszczalne:

a) stawy, rowy zasilające stawy,

b) budowle hydrotechniczne, takie jak mosty, pomosty, przystanie, tarasy,

c) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,

d) karuzela do treningu koni,

e) obiekty i urządzenia towarzyszące, w tym obiekty i urządzenia związane z pracą ujęcia wód termalnych i leczniczych.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wyznacza się strefę zabudowy podziemnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której:

a) dopuszcza się zabudowę zagłębioną poniżej poziomu terenu wraz z zielenią parkową, dojściami, dojazdami i miejscami parkingowymi na dachach, pod warunkiem zachowania zasady, że ukształtowanie terenu na dachach zagłębionych części budynków nie będzie zmieniało istniejących obecnie stosunków wysokościowych,

b) dopuszcza się drobne elementy architektoniczne wystające ponad poziom terenu, takie jak: oświetlenie, elementy małej architektury, czerpnie i wyrzutnie wentylacyjne ukryte w zieleni;

4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m; dla budynku dawnego dworu obowiązuje zachowanie obecnej wysokości;

5) w zakresie kształtowania dachów:

a) dla nowej zabudowy obowiązuje stosowanie dachów:

- o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych,

- płaskie zielone z dopuszczeniem w części centralnej budynku formy kopuły, pokryć łukowych,

b) dla budynku dworu obowiązuje zachowanie obecnej geometrii dachu dwuspadowego z ryzalitem z dachem wielospadowym,

c) w dachach stromych kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 38°÷45°,

d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej lub łupku naturalnego w kolorze ceglastym i grafitowym,

e) w dachach płaskich pokrycie zielenią z wyłączeniem drobnych elementów np. świetlików, wyłazów dachowych,

f) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit.a tiret pierwszy dla elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;

6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 80 m;

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 35%;

8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 1,0;

9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,04;

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 42%.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:

a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,

b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):

a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

b) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe;

2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;

3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 19. 1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **RM1** do **RM11**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) podstawowe – zabudowa zagrodowa;

2) dopuszczalne:

a) budowle rolnicze, hale namiotowe związane z magazynowaniem i przechowywaniem płodów rolnych,

b) usługi turystyki (agroturystyka),

c) stawy rybne i zbiorniki wodne służące obsłudze rolnictwa na terenach RM3, RM4, RM8-RM10,

d) zadrzewienia śródpolne, rowy melioracji podstawowych i szczegółowych,

e) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m;

4) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych,

b) dla obiektów budowlanych hal namiotowych obowiązuje stosowanie pokryć dachowych dwuspadowych lub łukowych,

c) kąt nachylenia połaci dachowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 3 lit. e, wynosi:

- 35°÷ 45° dla dachów dwuspadowych,

- 25°÷ 45° dla dachów wielospadowych,

d) na terenach RM1-10 dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25°÷45°,

e) na terenach RM1-10 dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 12 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25^0-45^0,

f) na terenie RM7 dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 15 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 12°÷45°,

g) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym i grafitowym; na terenach RM8-10 dopuszcza się dodatkowo dachy zielone,

h) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, c dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi:

a) 30% na terenach RM1-7, RM11,

b) 20% na terenach RM8-10;

6) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi:

a) 0,5 na terenach RM1-7, RM11,

b) 0,3 na terenach RM8-10;

7) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,02;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi:

a) 40% na terenach RM1 do RM6, RM11,

b) 60% na terenach RM8-10,

c) 30% na terenie RM7.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

2) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady:

a) 20 DJP na terenach RM1-4, RM11,

b) 40 DJP na terenach RM5-6, RM8-10,

c) 60 DJP na terenie RM7;

3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:

a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,

b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):

a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

b) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe;

2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;

3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 20. 1. Ustala się **teren zabudowy zagrodowej i usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM/U**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) podstawowe:

a) zabudowa zagrodowa,

b) usługi podstawowe, usługi ponadpodstawowe;

2) dopuszczalne:

a) usługi turystyki (agroturystyka),

b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym i zwartym;

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m; dla budynków gospodarczych i inwentarskich ujętych w ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie historycznej wysokości;

4) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych,

b) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 3 lit. f; w dachach płaskich dopuszcza się stosowanie papy,

c) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 30%;

6) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,5;

7) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,02;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 30%.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

2) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady 40 DJP;

3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:

a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,

b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli takie oddziaływanie zostanie stwierdzone przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, na podstawie wykonanej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):

a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

c) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe;

2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych.

5. wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 21. 1. Ustala się **teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **RU**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) podstawowe:

a) zabudowa inwentarska i gospodarcza w zakresie produkcji zwierzęcej i roślinnej, zabudowa służąca przetwórstwu rolno-spożywczemu,

b) budowle rolnicze;

2) dopuszczalne:

a) obiekty socjalne i administracyjne,

b) usługi podstawowe i usługi ponadpodstawowe związane z przeznaczeniem podstawowym,

c) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:

a) 9 m,

b) 17 m dla silosów na materiały sypkie;

4) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych,

b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 12°÷45°,

c) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym i grafitowym,

d) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a dla wiat;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 25%;

6) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,5;

7) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,01;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 30%.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady 60 DJP;

2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:

a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,

b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli takie oddziaływanie zostanie stwierdzone przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, na podstawie wykonanej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;

3) wyznacza się strefę koncentracji zieleni – obszar obowiązkowo zagospodarowany zielenią, przy spełnieniu następujących warunków:

a) co najmniej 90% obszaru należy zadrzewić zielenią wysoką, w tym zimozieloną,

b) do zadrzewienia należy stosować gatunki rodzime.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) należy zapewnić minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):

a) 1 miejsce na dwóch zatrudnionych na jednej zmianie w produkcji rolnej i usługach związanych z działalnością i przetwórstwem rolniczym,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;

3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 22. 1. Ustala się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami **R1** do **R14**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe - tereny gospodarki polowej, łąk i pastwisk, ogrodów i sadów;

2) dopuszczalne:

a) budynki gospodarcze i wiaty w zabudowie zagrodowej na terenach R8 i R13,

b) stawy rybne i zbiorniki wodne służące obsłudze rolnictwa na terenie R10,

c) zadrzewienia śródpolne, rowy melioracji podstawowych i szczegółowych,

d) drogi transportu rolnego,

e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

1) na terenach R8 i R13 budynki gospodarcze i wiaty należy lokalizować w układzie wolnostojącym;

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 7 m;

4) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych,

b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 25 ÷ 45°; dla budynków gospodarczych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski,

c) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym i grafitowym,

d) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a dla wiat;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 15%;

6) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,15;

7) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,01;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 50%.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 23. 1. Ustala się **teren eksploatacji górniczej – wyrobisko i zwałowisko**, oznaczony na rysunku planu symbolem **OG**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

1) podstawowe:

a) eksploatacja złoża granitu sposobem odkrywkowym,

b) składowanie nadkładu i odpadów poeksploatacyjnych w zwałowisku wewnętrznym jako element rekultywacji;

2) dopuszczalne:

a) obiekty i urządzenia z zakresu przemysłu wydobywczego,

b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

1) działalność wydobywczą należy prowadzić zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi oraz obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony środowiska oraz gospodarki zasobami złóż kopalin;

2) linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granice obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji, w którym:

a) dopuszcza się rekultywację terenów powydobywczych:

- bieżącą, obejmującą sukcesywną rekultywację - w zakresie możliwym do realizacji w związku z postępem robót górniczych,

- docelową - po całkowitym zakończeniu wydobywania kopaliny ze złoża,

b) dopuszcza się rekultywację terenów powydobywczych w kierunku wodno-leśnym;

3) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;

4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 8 m;

5) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych, wielospadowych lub dachy płaskie,

b) kąt nachylenia połaci w dachach stromych wynosi 15°-30°;

6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 40 m;

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy terenu wynosi 10%;

8) maksymalna intensywność zabudowy terenu wynosi 0,15;

9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,00;

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 10%.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) należy zapobiegać szkodliwemu oddziaływaniu eksploatacji na środowisko i usuwać jej ewentualne skutki;

2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako: mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz prowadzoną działalnością górniczą;

3) szkodliwy wpływ robót górniczych nie może przekraczać granic wyznaczonego terenu górniczego.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) określa się powiązanie terenu z układem komunikacyjnym poprzez przyległy teren zakładu górniczego w obrębie Górka Sobocka;

2) w przypadku lokalizacji budynków: administracyjnych, socjalnych lub warsztatowych należy zapewnić minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach) – 1 miejsce do parkowania samochodów osobowych na 4 stanowiska pracy na jednej zmianie w zakładach górniczych;

3) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych.

5. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 24. 1. Ustala się **tereny zadrzewień śródpolnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZS1** do **ZS4**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – zadrzewienia śródpolne, rozumiane jako zbiorowiska roślinne składające się z rosnących w niewielkich grupach drzew i krzewów, występujące na obszarach użytków rolnych;

2) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów – zakazuje się likwidowania zadrzewień śródpolnych.

§ 25. 1. Ustala się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL1** i **ZL2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny lasów;

2) uzupełniające:

a) parkingi leśne i urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) zagospodarowanie terenów należy prowadzić zgodnie z planem urządzenia lasu;

2) dolesienia gruntów należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem.

4. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) na terenie ZL1 występują następujące chronione siedliska przyrodnicze, których lokalizację przedstawiono na rysunku planu:

a) Grądy środkowoeuropejskie i subkontynentalne (kod siedliska 9170),

b) Żyzne buczyny (kod siedliska 9130-1),

c) Kwaśne buczyny (kod siedliska 9110);

2) w obszarach, o których mowa w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody;

3) na terenie ZL1 występują stanowiska gatunków chronionych roślin – zakres ochrony gatunkowej roślin określają przepisy odrębne.

§ 26. 1. Ustala się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **WS1** do **WS10**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe stojące i płynące, wraz z terenami trwale podmokłymi, okresowo zalewanymi;

2) uzupełniające:

a) budowle i urządzenia hydrotechniczne,

b) rowy melioracji podstawowych i szczegółowych,

c) przepusty, drogi transportu rolnego,

d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązuje zachowanie cieków i obszarów wodno-błotnych.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 27. 1. Ustala się **teren drogi publicznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **droga klasy lokalnej** w ciągu drogi gminnej.

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

1) określa się parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających 7,5 – 19 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego;

3) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:

a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) zieleni urządzonej.

4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 28. 1. Ustala się **teren drogi publicznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **drogi klasy dojazdowej** w ciągu drogi gminnej.

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

1) określa się parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających 20,5 – 4,1 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego;

3) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:

a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) zieleni urządzonej.

4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 29. 1. Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1** do **KDW4**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne, niezaliczane do żadnej z kategorii dróg publicznych, posiadające podłączenie do drogi publicznej.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu **KDW1**: 7 – 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu **KDW2**: 4,1 – 17 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

3) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu **KDW3**: 8 – 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

4) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu **KDW4**: 4 – 6,6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

5) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:

a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) zieleni urządzonej;

6) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 30. 1. Ustala się **tereny dróg transportu rolnego**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDR1** do **KDR3**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – drogi transportu rolnego i leśnego, rozumiane jako pas terenu przeznaczony do obsługi transportowej terenów rolniczych i leśnych.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu **KDR1**: 5-8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu **KDR2** – 8,5–10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

3) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu **KDR3**: 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

4) dopuszcza się utwardzenie terenu, w tym wykonanie nawierzchni asfaltowej lub betonowej;

5) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zieleni urządzonej;

6) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 31. 1. Ustala się **teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka**, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – obiekty, sieci i urządzenia z zakresu elektroenergetyki.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości 0,6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej KDL;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;

3) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub płaskich,

b) kąt nachylenia połaci dachów stromych wynosi 12°÷45°,

c) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym i grafitowym;

4) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – 80%;

6) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,6;

7) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,1;

8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%.

3. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 32. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w wysokości 30%.

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

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Kondratowice.

Przewodniczący Rady Gminy Kondratowice:
Andrzej Grondys

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU LIPOWA - SADOWICE - CZĘŚĆ I

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIII/151/2025
RADY GMINY W KONDRATOWICACH
Z DNIA 17 GRUDNIA 2025 R.

0 50 100 200 300 400 500m

SKALA 1:2000

LEGENDA:

1. OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:

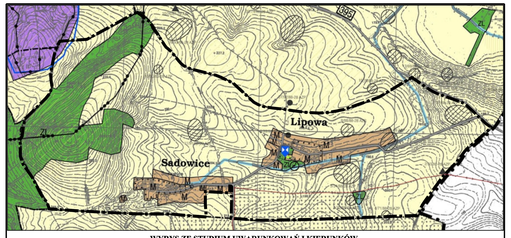
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MM – TERENY ZABUDOWY MIESZANEJ
- MU – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
- US – TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
- ZP/U – TEREN ZIELENI PARKOWEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- RM – TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- RM/U – TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I USŁUGOWEJ
- RU – TEREN OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH
- R – TEREN ROLNICZE
- OG – TEREN EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ - WYROBISKO I ZWAŁOWISKO
- ZS – TEREN ZADRZEWIEŃ ŚRÓDPOLNYCH
- ZL – TEREN LASÓW
- WS – TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDL – TEREN DROGI PUBLICZNEJ - DROGA KLASY LOKALNEJ
- KDD – TEREN DROGI PUBLICZNEJ - DROGA KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW – TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDR – TEREN DRÓG TRANSPORTU ROLNEGO
- E – TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGTYKA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA ZABUDOWY PODZIEMNEJ
- 4m – OKREŚLENIE USYTUOWANIA NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY
- SIEDLISKA PRZYRODNICZE OBJĘTE OCHRONĄ
- STREFA KONCENTRACJI ZIELENI
- GRANICA ZŁOŻA GRANITU "GÓRKA" (ID 1054)
- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO ZŁOŻA GRANITU "GÓRKA I"
- ZABYTEK NIERUCHOMY WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- ZABYTKI NIERUCHOME OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
- PARK DWORSKI OBJĘTY OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
- MUR Z BRAMĄ, OBJĘTY OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
- GRANICA STREFY "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- PAS TECHNOLOGICZNY OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAPOWIETRZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

OBSZAR OPRACOWANIA PLANU ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W GRANICY:

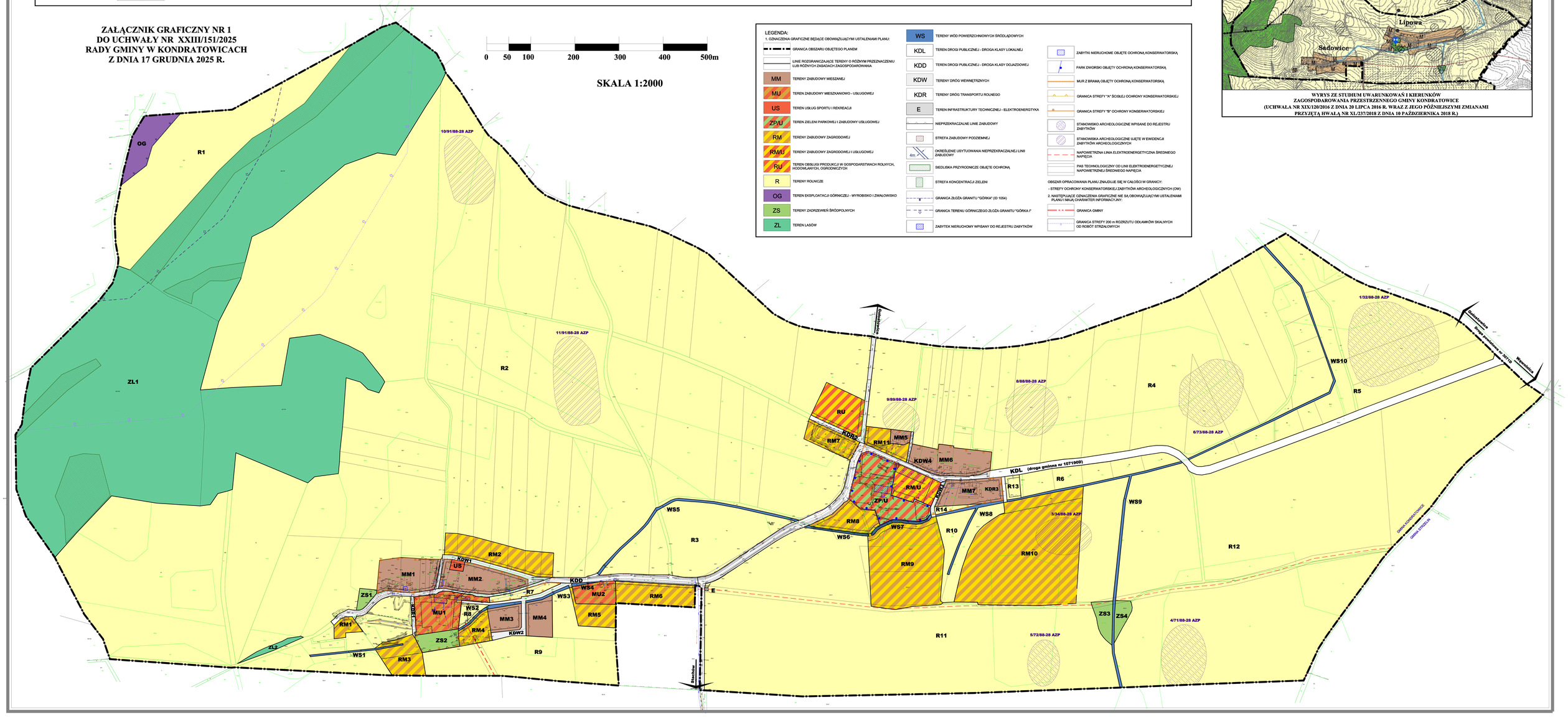
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH (OW)

2. NASTĘPUJĄCE OZNACZENIA GRAFICZNE NIE SĄ OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU I MAJĄ CHARAKTER INFORMACYJNY:

- GRANICA GMINY
- GRANICA STREFY 200 m ROZKRZUTU ODŁAMKÓW SKALNYCH OD ROBÓT STRZAŁOWYCH



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KONDRATOWICE (UCHWAŁA NR XIX/120/2016 Z DNIA 28 LIPCA 2016 R. WRAZ Z JEGO PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI PRZYJĘTĄ HWAŁĄ NR XL/237/2018 Z DNIA 18 PAŹDZIERNIKA 2018 R.)



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIII/151/2025
Rady Gminy Kondratowice
z dnia 17 grudnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Kondratowice, dla obrębu LIPOWA-SADOWICE - część I

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Kondratowice, dla obrębu LIPOWA-SADOWICE, podczas wyłożenia do publicznego wglądu, Rada Miejska nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIII/151/2025
Rady Gminy Kondratowice
z dnia 17 grudnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), Rada Gminy rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Kondratowice, dla obrębu LIPOWA-SADOWICE - część I, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na budowie sieci wodociągowej.

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

1) środki własne gminy;

2) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej;

3) środki pozyskane z funduszy Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;

4) kredyty bankowe;

5) emisja obligacji komunalnych.

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

§ 3. Wykonanie finansowania powierza się Wójtowi Gminy Kondratowice

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXIII/151/2025
Rady Gminy Kondratowice
z dnia 17 grudnia 2025 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę