



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 23 grudnia 2014 r.

Poz. 5442

### UCHWAŁA NR XLVIII.213.2014 RADY GMINY UDANIN

z dnia 25 września 2014 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Pichorowice**

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., 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/203/2010 Rady Gminy Udanin z dnia 1 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Pichorowice zmienionej uchwałą Rady Gminy Udanin nr XLI.166.2014 z dnia 29 stycznia 2014 r. zmieniającej uchwałę nr LVIII/203/2010 Rady Gminy Udanin z dnia 1 września 2010 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Pichorowice, obejmującego obszar obrębu geodezyjnego Pichorowice w granicach administracyjnych z wyłączeniem działek ewidencyjnych: część (dalej cz.) 190/2, cz. 142, cz. 143/1, cz. 143/2, cz. 339, cz. 338), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Udanin nr LII/163/2010 z dnia 3 marca 2010 r., Rada Gminy uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Pichorowice.

2. Granica obszaru planu określona została na rysunku planu .

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;
- 2) granice obszaru opracowanego w skali 1:1000;
- 3) symbole terenu złożone z oznaczenia cyfrowo - literowo - cyfrowego;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy
- 7) elementy zagospodarowania przestrzennego – obszar zieleni ruralistycznej;
- 8) obiekty i obszary chronione planem:
  - a) obiekty i obszary wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
  - b) obiekty małej architektury wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków,

- c) zespół wiaduktów w ciągu autostrady wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
  - d) stanowiska archeologiczne wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych,
  - e) strefy ochrony konserwatorskiej: granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej – „A”, granice strefy ochrony konserwatorskiej – „B”, granice strefy ochrony krajobrazu kulturowego – „K”, granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – „W”, granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – „OW”.
- 9) granice stref ochronnych i uciążliwości:
- a) granice stref ochronnych od sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV,
  - b) granica strefy ponadnormatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowych,
  - c) granice strefy ponadnormatywnego oddziaływania autostrady A4,
  - d) granice stref ochronny sanitarnej od cmentarza czynnych w odległości 50 i 150 m.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:

- 1) granica administracyjna obrębu geodezyjnego;
- 2) proponowane podziały na działki budowlane;
- 3) obszary wyłączone z opracowania;
- 4) obiekty i obszary podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków,
  - b) granica obszarów wpisanych do rejestru zabytków,
  - c) rzeźba wpisana do rejestru zabytków,
  - d) 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,
  - c) orientacyjna lokalizacja projektowanych elektrowni wiatrowych;
- 6) oznaczenia graficzne znajdujące się poza granicą planu.

§ 3. 1. Ilekroć 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 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 sieci 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 nowo realizowane budynki główne 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 nowo realizowanych 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;
- 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) w odniesieniu do obiektów budowlanych niebędących budynkami - wysokość liczoną od poziomu urządzonego terenu do najwyżej 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, a także obiekty małej architektury oraz np. altany, zadaszenia;
- 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 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;
- 22) **elektrowni wiatrowej** – należy przez to rozumieć budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z niezbędnymi instalacjami i urządzeniami, w tym min. łopatomi wirnika oraz towarzyszącą im infrastrukturą techniczną wykorzystującą do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru;
- 23) **granicy strefy ponadnormatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowych** – należy przez to rozumieć granice stref ochronnych od terenów na których przewiduje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 4. 1.** Ustalenia ogólne obowiązują na całym terenie objętym planem w zakresie określonym w ustale niach niniejszej uchwały lub są przypisane odpowiednim oznaczeniom graficznym na rysunku planu.

2. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla każdego z terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasa dach 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 1

### 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 mieszkaniowo-usługowej – oznaczone symbolem **MU**,
  - d) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolem **MW**;
- 2) tereny zabudowy usługowej:
  - a) tereny usług publicznych – oznaczone symbolem **UP**,

- b) tereny usług sakralnych – oznaczone symbolem **UKs**,
- c) tereny usług sportu i rekreacji – oznaczone symbolem **US**;
- 3) tereny zieleni i wód:
  - a) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolem **ZP**,
  - b) tereny cmentarzy czynnych – oznaczone symbolem **ZCc**,
  - c) tereny lasów – oznaczone symbolem **ZL**,
  - d) tereny dolesień – oznaczone symbolem **ZLn**,
  - e) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone symbolem **WS**;
- 4) tereny użytkowane rolniczo:
  - a) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolem **RM**,
  - b) tereny rolnicze – oznaczone symbolem **R**,
  - c) tereny dróg dojazdowych do gruntów rolnych – oznaczone symbolem **KDr**;
- 5) tereny infrastruktury technicznej:
  - a) tereny obsługi technicznej w zakresie elektroenergetyki – oznaczone symbolem **E**,
  - b) tereny elektrowni wiatrowych – oznaczone symbolem **EW**;
- 6) tereny komunikacji:
  - a) tereny dróg publicznych klasy autostrady – oznaczone symbolem **KDA**,
  - b) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej – oznaczone symbolem **KDZ**,
  - c) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej – oznaczone symbolem **KDL**,
  - 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**.

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

1. Ustala się zachowanie i ochronę wskazanych na rysunku planu elementów małej architektury, w szczególności w postaci: krzyży, kapliczek, rzeźb.

2. Zabrania się wznoszenia nowych obiektów budowlanych powyżej 170 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) nowo realizowane budynki oraz budynki przebudowywane należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt. 2 i 3, wyznaczonymi 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) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą lokalną oznaczonej symbolem przeznaczenia **KDL**,
  - d) 5 m od linii rozgraniczającej z drogą dojazdową oznaczonej symbolem przeznaczenia **KDD**,
  - e) 5 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną oznaczonej symbolem przeznaczenia **KDW** oraz z ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym symbolem przeznaczenia **KXJ**,
  - f) 4–10 m od linii rozgraniczającej wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **WS**;
- 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 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 wolno stojących 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 wolno stojące 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 **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 się tytuł prawny;

- 3) na terenach położonych w strefach ochrony konserwatorskiej „A”, „B” i/lub strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K”:
- jest to reklama w formie wypukłego liternictwa umieszczanego na elewacji zabudowy lub tablic (sztyków) reklamowych, w tym semaforowych mocowanych do elewacji obiektów o powierzchni, mierzonej po obrysie zewnętrznym, nie większej niż 2 m<sup>2</sup>,
  - jest dostosowana formą i stylem do kompozycji i detalu elewacji,
  - dotyczy prowadzonej na terenie działki lub zespołu działek działalności, do których posiada się tytuł prawny.
19. Elektrownie wiatrowe podlegają obowiązkowi zgłoszenia Szefostwu Służb Ruchu Lotniczego SZ RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę oraz powiadomienia o przewidywanym terminie ukończenia budowy inwestycji z co najmniej dwumiesięcznym wyprzedzeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
- Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej oraz na terenach lasów, zieleni urządzonej 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.
- 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:
  - na terenie działki lub zespołu działek do którego prowadzący posiada tytuł prawny;
  - w granicy strefy ponadnormatywnego oddziaływania autostrady A4 – dotyczy planowanego oddziaływania hałasowego;
  - w granicy strefy ponadnormatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowych – dotyczy planowanego oddziaływania hałasowego.
- 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.
- Ustala się strefy ochronne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych o minimalnej szerokości liczonej w obie strony w poziomie od skrajnych przewodów linii napowietrznej:
  - 3 m – dla linii o napięciu znamionowym nieprzekraczającym 1 kV;
  - 10 m – dla linii o napięciu znamionowym powyżej 15 kV, lecz nieprzekraczającym 30kV, z dopuszczeniem:
    - zmiany położenia tej strefy w przypadku zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej,
    - likwidacji strefy w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej.
- W granicach strefy ochronnej, której mowa w ust. 5 zakazuje się:
  - lokalizowania obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi;
  - wprowadzania zadrzewień, w tym dolesień i nasadzeń zieleni wysokiej.
- Dla terenów zmeliorowanych ustala się:
  - obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci melioracyjnej;
  - 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;
  - w przypadku kolizji z projektowanymi zagospodarowaniem dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci melioracyjnej w sposób zapewniający jej prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 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.
- 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.
- Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni urządzonej:
  - 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 groduzenia 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. Plan ustala granicę strefy ponadnormatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowych w odległości 500 m od najdalej wysuniętego elementu elektrowni wiatrowej jako strefę maksymalną. Dopuszcza się zmniejszenie ponadnormatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowych, poprzez dostosowanie parametrów technicznych elektrowni, w szczególności jej mocy znamionowej i/lub zastosowanie działań ochronnych i minimalizujących, w tym czasowych wyłączeń turbin lub zastosowania wariantu pracy elektrowni w trybie cichym.

13. W granicach strefy o której mowa w ust. 12 wyklucza się lokalizację nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi

14. Plan wskazuje na rysunku planu strefy ochrony sanitarnej dla cmentarza czynnego w odległości:

- 1) 50 m od granicy cmentarza, w granicach której zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz urządzeń służących do czerpania wody do picia i celów gospodarczych;
- 2) od 50 m do 150 m od granicy cmentarza, w granicach której obowiązuje nakaz podłączenia wszystkich budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej.

15. 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** i **MU** jako terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **RM** jako terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **UP**, **US** jako tereny na przeznaczonych do lokalizowania usług z zakresu oświaty, kultury, zdrowia, sportu (tereny związane ze stałym lub czasowym przebywaniem dzieci lub młodzieży) z dopuszczeniem użytkowania obiektu w porze nocnej.

**§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują poniższe ustalenia:

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

Lp.	Obiekt	Adres	Wpis do rejestru zabytków
1.	Historyczny układ ruralistyczny wsi		
2.	Zespół kościoła parafialnego p.w. św. Mikołaja Biskupa		
a.	Kościół par. p.w. św. Mikołaja Biskupa	Nr 51	A/1505 z dn. 6.01.10
b.	Cmentarz przykościelny		A/1137/905/L z dn. 16.02.90
c.	Mur cmentarny z bramą		
d.	Rzeźba św. Jana Nepomucena (przy wsch. furcie w murze cmentarnym)		nr 227/B/03/1-9 z dnia 7.01.2003 r.
3.	Krzyż pokutny, wmurowany w mur ogrodzeniowy zagrody nr 29 i 30, ok. 100 m na północny zachód od kościoła		
4.	Dom mieszkalno - gospodarczy	Nr 8	
5.	Dom mieszkalny	Nr 10	
6.	Zagroda nr 14	Nr 14	



a.	Dom mieszkalno - gospodarczy	Nr 14	
b.	Budynek gospodarczy	Nr 14	
7.	Zagroda nr 15	Nr 15	
a.	Dom mieszkalny	Nr 15	
b.	Budynek gospodarczy	Nr 15	
c.	Stodoła	Nr 15	
8.	Dom mieszkalny	Nr 17	
9.	Zagroda nr 18 i 19		
a.	Dom mieszkalno-gospodarczy	Nr 18	
b.	Dom mieszkalno-gospodarczy	Nr 19	
10.	Dom mieszkalny	Nr 20	
11.	Dom mieszkalno-gospodarczy	Nr 21	
	Rzeźba Madonna Immaculata w ogrodzie domu mieszkalno-gospodarczego nr 21	Nr 21	
12.	Zagroda nr 22 i 23		
a.	Dom mieszkalno-gospodarczy	Nr 22	
b.	Dom mieszkalno-gospodarczy	Nr 23	
13.	Kaplica obok zagrody nr 22 i 23		
14.	Zagroda plebańska nr 27	Nr 27	
a.	Obora	Nr 27	
15.	Szkoła katolicka – ob. dom mieszkalny	Nr 28	
16.	Dom mieszkalno-gospodarczy	Nr 29	
17.	Dom mieszkalny	Nr 34	
18.	Dom mieszkalno-gospodarczy	Nr 42	
	Kapliczka w ogrodzie zagrody nr 42	Nr 42	
19.	Dom zakonny kongregacji Marienschwestern - obecnie dom Zgromadzenia Sióstr Maryi Niepokalanej oraz Duszpasterstwo parafii rzymsko-katolickiej p.w. św. Mikołaja	Nr 51	
20.	Zagroda nr 52	Nr 52	
a.	Dom mieszkalny	Nr 52	
b.	Obora oraz budynek inwentarski z wozownią	Nr 52	
c.	Stodoła	Nr 52	
	Kapliczka z rzeźbą św. Jan Nepomucen w ogrodzie zagrody nr 52	Nr 52	
	Rzeźba Grupa Ukrzyżowania w ogrodzie zagrody nr 52	Nr 52	
21.	Dom mieszkalny	Nr 53	
22.	Dom mieszkalno-gospodarczy	Nr 56	
23.	Gospoda – ob. zagroda nr 57	Nr 57	
a.	Gospoda – ob. dom mieszkalny	Nr 57	
b.	Budynek gospodarczy	Nr 57a	
24.	Zagroda nr 60	Nr 60	
a.	Dom mieszkalny	Nr 60	
b.	Obora	Nr 60	
25.	Zagroda nr 61 i 62		
a.	Dom mieszkalny	Nr 61	
b.	Budynek gospodarczy	Przy Nr 61	

c.	Obora z wozownią	Przy nr 62	
26.	Zagroda nr 63 i 64		
a.	Dom mieszkalny	Nr 63	
b.	Stodoła		
27.	Zagroda 65 i 66		
a.	Dom mieszkalny	Nr 65	
b.	Dom mieszkalny	Nr 66	
c.	Budynek gospodarczy	Nr 66	
28.	Dom mieszkalny	Nr 69	
.	Kapliczka w ogrodzie przy domu mieszkalnym nr 69	Nr 69	
29.	Dom mieszkalny	Nr 70	
30.	Dom mieszkalny	Nr 71	
31.	Dom mieszkalny	Nr 73	
32.	Dom mieszkalny	Nr 74	

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

- a) restauracja i modernizacja techniczna z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do kulturowych wartości obiektu,
- b) zachowanie bryły i gabarytu – zakaz nadbudowy i rozbudowy obiektu, za wyjątkiem odtwarzania jego nieistniejących części, których występowanie potwierdzą badania historyczne i/lub architektoniczne oraz w miarę potrzeby archeologiczne,
- c) zachowanie geometrii dachu, w tym układu kalenic i nachylenia połaci dachowych,
- d) **zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia** otworów zgodne z historycznym wyglądem obiektu, z dopuszczeniem jak lit. e, które nie dotyczy budynku kościoła,
- e) w przypadku przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- f) zachowanie a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,
- g) 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,
- h) zachowanie a w przypadku zniszczenia odtworzenie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, z obowiązkiem zharmonizowania otworów dopuszczonych w lit. e z otworami oryginalnymi lub odtwarzanymi,
- i) 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;

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

- a) dla zespołu kościoła parafialnego z cmentarzem przykościelnym jak dla strefy „A” i „W”;

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

- a) restauracja i modernizacja techniczna z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do kulturowych wartości obiektu,
- b) zachowanie bryły i gabarytu obiektu,
- c) zachowanie geometrii dachu, w tym układu kalenic i nachylenia połaci dachowych,
- d) **zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia** otworów zgodne z historycznym wyglądem obiektu, z dopuszczeniem jak lit. e,
- e) w przypadku przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- f) zachowanie a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,
- g) 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,

- h) zachowanie a w przypadku zniszczenia odtworzenie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, z dopuszczeniem jak lit. e,
- i) 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;
- 5) ustalenia dla **obszarów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków**, wymienionych w pkt 1 – dla układu ruralistycznego wsi Pichorowice jak dla strefy „B”;
- 6) wskazuje się **stanowiska archeologiczne wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych**:

Numer stanowiska	Numer obszaru AZP	Funkcja	Chronologia, kultura	Uwagi
1/43	80-23	Nieokreślona Ślad osadnictwa	Epoka brązu - kultura łużycka Średniowiecze	
2/23	81-23	Znalezisko luźne	Epoka kamienia	
3/30	80-23	Osada Ślad osadnictwa	Okres wpływów rzymskich - kultura przeworska Średniowiecze	
4/31	80-23	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	Pradzieje Późne średniowiecze	
5/32	80-23	Osada? Osada	Pradzieje Późne średniowiecze	
6/37	80-23	Osada?	Pradzieje	
7/38	80-23	Osada?	Pradzieje	
8/39	80-23	Osada? Osada?	Pradzieje Wczesne średniowiecze	
9/40	80-23	Ślad osadnictwa Osada	Wczesne średniowiecze Średniowiecze	
10/41	80-23	Osada Osada?	III okres epoki brązu-okres halszacki, kultura łużycka Późne średniowiecze	
11/42	80-23	Ślad osadnictwa Osada Osada?	Neolit Epoka brązu-okres halszacki, kultura łużycka Średniowiecze	
12/9	81-23	Ślad osadnictwa	Pradzieje	
13/10	81-23	Ślad osadnictwa	Pradzieje	
14/11	81-23	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	Pradzieje Średniowiecze	
15/13	81-23	Ślad osadnictwa	Neolit	
16/12	81-23	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	Pradzieje Późne średniowiecze	
17/14	81-23	Osada	Wczesne średniowiecze	
18/15	81-23	Osada	Okres halszacki - kultura łużycka	
19/16	81-23	Osada	Epoka brązu-okres halszacki, kultura łużycka	
20/17	81-23	Osada?	Wczesne średniowiecze	
21/18	81-23	Ślad osadnictwa Osada	Pradzieje Wczesne średniowiecze	
22/19	81-23	Ślad osadnictwa Osada	Pradzieje Wczesne średniowiecze	
23/20	81-23	Osada	Epoka brązu-okres halszacki, kultura łużycka	
24/21	81-23	Osada?	Okres przedrzymski	

25/22	81-23	Osada	Epoka brązu-okres halszacki, kultura łużycka	
26/24	81-23	Osada	Okres wpływów rzymskich	
27/25	81-23	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	V okres epoki brązu Pradzieje	
28/26	81-23	Osada? Ślad osadnictwa	Pradzieje Średniowiecze	
29/27	81-23	Ślad osadnictwa	Okres halszacki? - kultura łużycka	
30/28	81-23	Ślad osadnictwa Osada?	Pradzieje Wczesne średniowiecze	
31		Kościół wraz z cmentarzem	XV/XVI wieku – wieża kościoła Od XIV wieku – cmentarz	Numeracja tymczasowa

- 7) ustalenia dla stanowisk archeologicznych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków:
- a) zakaz zalesień,
  - b) dla stanowisk archeologicznych znajdujących się w ewidencji zabytków AZP – obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) wykazy zawierające obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz ewidencji i rejestru stanowisk archeologicznych podlegają sukcesywnym uzupełnieniom i weryfikacji a ich aktualizacja nie powoduje konieczności zmian ustaleń planu;
- 9) wyznacza się **strefy ochrony konserwatorskiej**:
- a) ścisłej ochrony konserwatorskiej „**A**”,
  - b) ochrony konserwatorskiej „**B**” dla układu ruralistycznego wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków (granica strefy jest tożsama z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków),
  - c) ochrony krajobrazu kulturowego „**K**”,
  - d) ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „**W**”,
  - e) ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „**OW**”(granica strefy jest tożsama z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych);
- 10) ustalenia **dla zespołu kościoła parafialnego z cmentarzem przykościelnym objętego strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”**:
- a) priorytet wymagań konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej,
  - b) zachowanie i konserwacja historycznego układu przestrzennego oraz poszczególnych elementów tego układu,
  - c) usunięcie obiektów dysharmonizujących oraz innych elementów zniekształcających założenie historyczne,
  - d) 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,
  - e) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
  - f) zakaz lokalizacji nowych dominant, w tym konstrukcji wieżowych i masztów związanych np. z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
  - g) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń;
- 11) ustalenia **dla układu ruralistycznego wsi Pichorowice objętego strefą ochrony konserwatorskiej „B”** (granica strefy jest tożsama z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków):
- a) zachowanie i ekspozycja historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowania dróg, ulic, miedzochów i placów, linii zabudowy, kompozycji: wewnątrz 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 połączeń 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 ceramicznych lub tynkowych pokryć ścian zewnętrznych oraz na dachach dachówki (ceramicznej lub betonowej) w kolorze ceglasm; 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 ceglasm,
  - e) usunięcie obiektów dysharmonizujących, nie spełniających warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiających ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych lub w uzasadnionych przypadkach dopuszczenie poddania ich 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 energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować podziemnymi;
- 12) **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 ceglasm,
  - c) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
  - d) zakaz lokalizacji nowych dominant architektonicznych, w tym urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym;
- 13) **ustalenia dla strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „W”:**
- a) dla stanowisk archeologicznych o zachowanej formie krajobrazowej wprowadza się: zakaz działań inwestycyjnych mogących spowodować zmianę ukształtowania terenu, nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu, dopuszczenie prowadzenia prac porządkowych, konserwacji zachowanych fragmentów zabytkowych w tym późniejszych nawarstwień kulturowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem;
- 14) **ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW”** (granica strefy jest tożsama z obszarem ujętym w wojewódzkiej 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 usług publicznych;
- 3) tereny zieleni urządzonej;
- 4) 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, na warunkach uzgodnionych z gestorem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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, zieleń wiejską, ciągi pieszojezdne, 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 nowo wydzielanej działki dla poszczególnych terenów:
  - a) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia MN:

– wolno stojącej	= 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
  - c) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia MU
  - d) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia MW
  - e) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia RM
  - f) w dopuszczonej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami na terenie I.US/1
  - g) oznaczonych innymi symbolami niż wymieniono w lit. a–f
- 2) ustala się następujące minimalne szerokości frontu działki:
  - a) dla zabudowy zagrodowej: 24 m,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 20 m – dla zabudowy wolno stojącej 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 nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego musi mieścić się w przedziale od 70<sup>0</sup> do 90<sup>0</sup>.

2. Ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni działki oraz minimalnej szerokości 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 obszaru tworzą następujące drogi publiczne:

- 1) droga publiczna krajowa klasy A – autostrada nr 4 – poprzez węzeł drogowy:
  - a) Budziszów położony poza granicami gminy Udanin (w gminie Wądroże Wielkie) na drodze wojewódzkiej 345,
  - b) Kostomłoty, położony poza granicami gminy Udanin (w gminie Kostomłoty) na drodze krajowej nr 5;
- 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) nr 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 lokalnych i dojazdowych, oznaczone symbolami przeznaczenia KDL i KDD, wyprowadzające ruch na ulice 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.

5. Dopuszcza się przebudowę wszystkich istniejących dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnym 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 zagrodowej minimum 1,5 miejsca/1 mieszkanie lub dom;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca/1 mieszkanie, dom lub segment;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej 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;
- 12) dla kościołów minimum 1 miejsce na 10 użytkowników;
- 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 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 hoteli, pensjonatów i agroturystyki minimum 3 miejsca na 10 miejsc noclegowych;
- 18) dla pól namiotowych i campingów minimum 1 miejsce na 4–6 użytkowników lub 1 stanowisko do ustawienia namiotu, albo 1 domek campingowy.

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.

### **§ 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 (bytowe, komunalne i/lub przemysłowe) do oczyszczalni ścieków w Ujeździe Dolnym, z dopuszczeniem jak w pkt 4,
  - b) kanalizacji deszczowej – odprowadzającą wody do cieków wodnych położonych na obszarze gminy Udalin;
- 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 i roztopowe 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 9 i dopuszczeniem odwodnienia powierzchniowego dróg;
- 6) wody opadowe i roztopowe 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 i roztopowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności;
- 8) nadmiar wód opadowych i roztopowych musi być odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej lub zbiorników retencyjnych;
- 9) zrzuty wód opadowych i roztopowych 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 z dopuszczeniem jak pkt. 3;
- 2) przyłączenie do istniejącej lub projektowanej gminnej sieci wodociągowej położonej na danym terenie lub na terenach przyległych, w szczególności terenach dróg publicznych z dopuszczeniem jak pkt. 3;
- 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) budowę linii kablowych SN (średniego napięcia) oraz w miarę potrzeby podziemnych linii WN 110 kV (wysokiego napięcia) wraz z niezbędnymi urządzeniami dla wyprowadzenia wyprodukowanej energii z odnawialnych źródeł energii (farm wiatrowych) i zrzutu energii do krajowego systemu energetycznego;
- 2) 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 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;
- 3) 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;
- 4) nowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia, w tym 20 kV i niskiego napięcia, w tym 0,4 kV należy prowadzić jako napowietrzne lub kablowe, zachowując charakter istniejącej sieci;



5) 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;

6) 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 (np. drewno, węgiel);

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 abonentów;

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;

3) dopuszczenia na terenach o symbolu przeznaczenia **R** budowy tymczasowych dróg dojazdowych do terenów o symbolu przeznaczenia **EW** placów montażowych (serwisowych) i zjazdów z dróg wewnętrznych o symbolu przeznaczenia **KDW** – na potrzeby prowadzenia robót budowlano-montażowych związanych z realizacją elektrowni wiatrowych; po zakończeniu robót budowlanych i montażowych obowiązuje przywrócenie stanu pierwotnego terenu.

#### **§ 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.

4. Dla elektrowni wiatrowych jako przeszkód lotniczych o wysokości ponad 100 m nad poziom terenu obowiązują przepisy odrębne.

## Rozdział 2

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

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **I.US/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami na działce ew. nr 16,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) ogólnodostępne parkingi;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów małej architektury i np. altan, zadaszeń, urządzeń na placach zabaw dla dzieci, oraz dopuszczeniem jak lit. b, c i d,
  - b) dopuszczone niekubaturowe obiekty sportu i rekreacji na wolnym powietrzu wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą,
  - c) dopuszczalna realizacja utwardzonych placów, ciągów komunikacji pieszej oraz infrastruktury technicznej związanej bezpośrednio z obsługą tego terenu,
  - d) dopuszczone na dz. ew. nr 16 budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące oraz budynki usługowe wolno stojące lub usługi zlokalizowane w budynku mieszkalnym wraz z obiektami towarzyszącymi,
  - e) maksymalna wysokość obiektów dopuszczonych jak lit. a – 5 m,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy dopuszczonej jak lit. d – 9 m,
  - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy dopuszczonej jak lit. d – 2, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej dla zabudowy dopuszczonej jak lit. d – 30%,
  - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80%, z dopuszczeniem jak lit. j,
  - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej dla zabudowy dopuszczonej jak lit. d – 60%,
  - k) zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu;
- 4) część terenu położona, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „K” i „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu I.KDL/1,
  - b) przez teren usług sportu i rekreacji zlokalizowany w obrębie Ujazd Górny.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **I.ZCc/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny cmentarzy czynnych;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem kaplic cmentarnych oraz obiektów małej architektury sakralnej i sepulkralnej,
  - b) dopuszczalna realizacja utwardzonych placów, ciągów komunikacji pieszej oraz infrastruktury technicznej związanej bezpośrednio z obsługą tego terenu,
  - c) dopuszczalne ogrodzenie terenu cmentarza ogrodzeniem pełnym o wysokości nie przekraczającej 1,6 m,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu – 60%,
  - e) obowiązuje ochrona istniejącego wartościowego, drzewostanu;
- 3) teren położony w strefach ochrony krajobrazu kulturowego „K” i „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu I.KDZ/3 lub z przyległej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem terenu I.KDW/4.

§ 18. 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;
- 3) częściowo tereny położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „K” i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **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 na w lit. b,
  - b) dopuszczalna lokalizacja zabudowy dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych, a także realizacja infrastruktury technicznej zarówno napowietrznej jak i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności, pod warunkiem rekultywacji gruntów po zakończeniu prac,
  - c) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych do gruntów rolnych i/lub leśnych;
- 3) część terenu położona, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „K” i „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **I.WS/1 – I.WS/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi,
  - b) zakaz zabudowy za wyjątkiem zabudowy dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych oraz jak lit. c,
  - c) dopuszczalna lokalizacja i realizacja sieci infrastruktury technicznej zarówno napowietrznej jak i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności;
- 3) część terenów położona zgodnie z rysunkiem planu w strefie ochrony konserwatorskiej „K” i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **I.R/1 – I.R/8** 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) dopuszczenia prowadzenia utwardzonych dróg dojazdowych do gruntów rolnych oraz melioracji,
  - d) dopuszczenie przekroczenia granic terenów elektrowni wiatrowych (EW) do 50 m przez rzut poziomy zamontowanych łopat wirnika, pod warunkiem wykazania prawa do władania tym terenem przez inwestora oraz spełnienia pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych,
  - e) dopuszczenie zalesienia gruntów niskich klas bonitacyjnych położonych w odległości ponad 250m od lokalizowanych elektrowni wiatrowych, 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 „K” i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **I.KDr/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające
  - a) droga dojazdowa do pozostałych terenów przyległych do niej,
  - b) infrastruktura techniczna niezwiązana z drogą dojazdową do gruntów rolnych;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
  - c) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej;

- 4) część terenu położona, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „K” i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **I.EW/2 – I.EW/3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny elektrowni wiatrowych;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) obiekty przeznaczenia podstawowego wolno stojące,
  - b) dopuszczalna lokalizacja obiektu o mocy do 3,0 MW, dla każdej pojedynczej elektrowni wiatrowej, pod warunkiem zamykania się negatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowych (w szczególności hałasu emitowanego przez elektrownię wiatrową) we wskazanej na rysunku planu granicy strefy ponadnormatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowej lub w miarę potrzeby w stosownych strefach wskazanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianach;
  - c) dopuszczalna lokalizacja podziemnych i nadziemnych sieci, urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych i placów, związanych z eksploatacją elektrowni wiatrowej,
  - d) ostateczna, szczegółowa lokalizacja elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną zostanie określona w projekcie zagospodarowania terenu, na etapie projektu budowlanego,
  - e) obowiązek zabezpieczenia odgromowego oraz odpowiedniego zabezpieczenia przed porażeniem prądem elektrycznym,
  - f) obowiązek realizacji obiektów elektrowni wiatrowych o kolorystyce nie kontrastującej z otoczeniem oraz nie przyciągającej owadów, o powierzchni matowej eliminującej powstawanie refleksów świetlnych,
  - g) obowiązek wyposażenia elektrowni wiatrowych w znaki przeszkodowe, zgodnie z przepisami dotyczącymi oznakowania przeszkód lotniczych,
  - h) zakaz wykorzystywania konstrukcji elektrowni wiatrowych jako nośnika reklamowego, z wyjątkiem oznaczeń producenta,
  - i) maksymalna wysokość zabudowy – 170 m przy najwyższym położeniu łopat wirnika,
  - j) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 70,
  - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymagana;
- 3) tereny położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem terenu **I.KDW/2 – I.KDW/3**.

§ 24. 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) dopuszczalne obiekty małej architektury i np. altany, zadaszenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) likwidacja istniejących zjazdów z drogi,
  - d) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **I.KDZ/1 – I.KDZ/3** 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 niezwiązana 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) częściowo tereny położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefach ochrony konserwatorskiej „K” i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **I.KDL/1 – I.KDL/5** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
  - b) infrastruktura techniczna niezwiązana 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) częściowo tereny położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefach ochrony konserwatorskiej „K” i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

**§ 27.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **I.KDW/2 – I.KDW/4** 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 niezwiązana 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 sieci infrastruktury technicznej;
- 4) tereny położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” oraz częściowo w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

### **Rozdział 3**

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

**§ 28.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.MN/3– II.MN/10 oraz II.MN/12 - II.MN/25** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi nieuciążliwe,
  - b) zieleni urządzona;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące, w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej,

- b) dopuszczalne usługi i/lub budynki towarzyszące wolno stojące o architekturze dostosowanej do budynku przeznaczenia podstawowego lub wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego,
  - c) dopuszczalna adaptacja istniejących budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe,
  - d) w obszarze zieleni ruralistycznej, wskazanej na załączniku graficznym nr 2, obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w lit. e,
  - e) dopuszczalne obiekty małej architektury i np. altany, zadaszenia,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 12 m,
  - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 3, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
  - h) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 9 m,
  - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 2, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
  - j) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 40%,
  - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 50%,
  - l) 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 np. świetlików, lukarni, z dopuszczeniem jak lit. n,
  - m) dla obiektów lokalizowanych w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K” – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° włącznie, z dopuszczeniem jak lit. n,
  - n) 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) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
  - 6) 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;
  - 7) część terenów II.MN/24 i II.MN/25 położona zgodnie z rysunkiem planu w strefach ochrony sanitarnej od cmentarza czynnego – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 8 ust. 14;
  - 8) w przypadku lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego (usług) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo;
  - 9) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
    - a) z przyległych dróg publicznych oznaczonych symbolem terenu II.KDZ/2, II.KDL/1, II.KDL/2, II.KDD/2 i II.KDD/4,
    - b) z przyległych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem terenu II.KDW/1 – II.KDW/4,
    - c) z przyległych ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolem terenu II.KXJ/3, II.KXJ/5, II.KXJ/6, II.KXJ/7 i II.KXJ/10.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.MNU/1 – II.MNU/10** 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 wolno stojące, w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej,
  - b) budynki usługowe wolno stojące lub wbudowane w budynku mieszkalny,
  - c) dopuszczalna adaptacja istniejących budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe i/lub usługowe,
  - d) dopuszczalne obiekty towarzyszące wolno stojące 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 i np. altany, zadaszenia,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 12 m,

- h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 3, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
  - i) maksymalna wysokość zabudowy obiektów towarzyszących – 9 m,
  - j) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy 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 – 55%,
  - 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 np. świetlików, lukarn oraz z dopuszczeniem jak lit. o,
  - n) dla obiektów lokalizowanych w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „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 dopuszczane 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”, „K” i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 6) część terenu II.MNU/10 położona zgodnie z rysunkiem planu w strefach ochrony sanitarnej od cmentarza czynnego – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 8 ust. 14;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) z przyległych dróg publicznych oznaczonych symbolem terenu II.KDZ/2, II.KDL/2 i II.KDD/2,
  - b) z przyległych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem terenu II.KDW/1, II.KDW/2 i II.KDW/4,
  - c) z przyległych ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolem terenu II.KXJ/8 i II.KXJ/9.

**§ 30.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.MU/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej,
  - b) zamieszkanie zbiorowe,
  - c) usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zielen urządzona;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkaniowe (w tym zamieszkanie zbiorowe) wolno stojące,
  - b) budynki usługowe wolno stojące lub w połączeniu z budynkiem mieszkaniowym,
  - c) dopuszczalna adaptacja istniejących budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe i/lub usługowe,
  - d) dopuszczalne obiekty towarzyszące wolno stojące o architekturze dostosowanej do budynku przeznaczenia podstawowego lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego,
  - e) dopuszczalne obiekty małej architektury i np. altany, zadaszenia,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego – 15 m,
  - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego – 3, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
  - h) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 9 m,
  - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 2, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
  - j) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 45%,
  - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 50%,
  - l) dachy symetryczne, dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°; z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie np. świetlików, lukarn;
- 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 „B” i „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu II.KDZ/2.

§ 31. 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) budynek mieszkalny wolno stojący,
  - b) dopuszczalne usługi lokalizowane w parterach budynków przeznaczenia podstawowego,
  - c) dopuszcza się usytuowanie lokali usługowych na wyższych kondygnacjach pod warunkiem, że w parterze znajduje się lokal usługowy,
  - d) dopuszczalne obiekty towarzyszące wolno stojące o architekturze dostosowanej do budynku przeznaczenia podstawowego pod warunkiem wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,
  - e) zakazuje się rozbudowy parterów w formie wysuniętej przed elewację budynku,
  - f) dopuszczalne obiekty małej architektury i np. altany, zadaszenia, place zabaw ,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego – 15 m,
  - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego – 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 – 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 np. świetlików, lukarn;
- 4) dla obiektów i obszarów 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, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „B” i „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu **II.KDZ/2**.

§ 32. 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 wolno stojące,
  - b) budynki przeznaczenia uzupełniającego wolno stojące realizowane równocześnie lub po zrealizowaniu budynków przeznaczenia podstawowego lub jako funkcja wyodrębniona w lokalu budynku przeznaczenia podstawowego,
  - c) dopuszczalne obiekty małej architektury i np. altany, zadaszenia, urządzenia na placach zabaw,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
  - e) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 3, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 50%,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 30%,
  - h) dachy symetryczne, dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°; z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie np. świetlików, lukarn;



- 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.KDZ/2.

**§ 33.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.UKs/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usługi sakralnych (usługi publiczne);
- 2) przeznaczenie uzupełniające – cmentarz przykościelny;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami dla obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych zawartymi w par. 9,
  - b) zakaz wprowadzania nowej zabudowy,
  - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 9,
  - d) należy bezwzględnie zachować historyczną wysokość oraz ilość kondygnacji zabudowy zgodnie z ustaleniami, zawartymi w par. 9,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 50%, pod warunkiem jak lit a i b,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 20%,
  - g) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami par. 9;
- 4) dla obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 6) teren położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „A” i „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu II.KDZ/2 lub z przyległego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem terenu II.KXJ/3.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi nieuciążliwe w szczególności z zakresu usług publicznych do 10% zabudowy w granicach terenu,
  - b) mieszkalnictwo,
  - c) zieleń urządzona,
  - d) ogólnodostępne parkingi;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) obiekty sportu i rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą,
  - b) budynki przeznaczenia uzupełniającego wolno stojące lub w połączeniu z obiektami przeznaczenia podstawowego, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) lokale mieszkalne wyłącznie w ramach budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego,
  - d) dopuszczalne obiekty towarzyszące wolno stojące o architekturze dostosowanej do budynku przeznaczenia podstawowego lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego,
  - e) dopuszczalne obiekty małej architektury i np. altany, zadaszenia, urządzenia na placach zabaw dla dzieci,
  - f) zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
  - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 2, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
  - i) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 30%,
  - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 50%,
  - k) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° włącznie, z dopuszczeniem dla obiektów sportowych dachów jednospadowych, płaskich tj. o spadkach w granicach 2-15°;
- 4) tereny położone w strefie ochrony konserwatorskiej „K” 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.KDZ/2 lub II.KDD/4,
  - b) z przyległej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem terenu II.KDW/3,
  - c) z przyległego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem terenu II.KXJ/1.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzone place zabaw oraz urządzenia sportowo – rekreacyjne;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów małej architektury i np. altan, zadaszeń, urządzeń do zabaw dla dzieci,
  - b) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną,
  - c) dopuszczenie realizacji utwardzonych placów, ciągów komunikacji pieszej oraz infrastruktury technicznej związanej bezpośrednio z obsługą tego terenu,
  - d) maksymalna wysokość obiektów dopuszczonych w lit. a – 5 m,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80%;
- 4) tereny położone zgodnie z rysunkiem planu w strefie ochrony konserwatorskiej „B” lub „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/2 i II.KDL/2,
  - b) z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu II.KDW/2,
  - c) z przyległego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem terenu II.KXJ/2.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.WS/1 – II.WS/11** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu,
  - b) dopuszczalna lokalizacja i realizacja sieci infrastruktury technicznej zarówno napowietrznej jak i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności,
  - c) dopuszczalne użytkowanie rekreacyjne;
- 3) tereny położone w strefach ochrony konserwatorskiej „B”, „K” i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.RM/1 – II.RM/11** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne usługi agroturystyki wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego lub wolno stojące,
  - b) dopuszczalna adaptacja istniejących budynków mieszkalnych na cele usługowe (agroturystyka) oraz gospodarczych na cele mieszkaniowe i/lub usługowe (agroturystyka),
  - c) w obszarze zieleni ruralistycznej, wskazanej na załączniku graficznym nr 2, obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w lit. d,
  - d) dopuszczalne obiekty małej architektury i np. altany, zadaszenia,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
  - 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) 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 np. świetlików, lukarn, oraz z dopuszczeniem jak lit. l,
  - k) dla obiektów lokalizowanych w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K” – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° włącznie, z dopuszczeniem jak lit. l,
  - l) 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” 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/2, II.KDL/1 - II.KDL/3, II.KDD/2 i II.KDD/3,
- 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/4 – II.KXJ/7.

**§ 38.** 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 niezwiązana 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 krajobrazu kulturowego „K” i „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem przeznaczenia II.KDL/2 lub z przyległej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem terenu II.KDW/1.

**§ 39.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.KDZ/1 i II.KDZ/2** 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 niezwiązana 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) tereny położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „B” lub „K” i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

**§ 40.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.KDL/1 - II.KDL/3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
  - b) infrastruktura techniczna niezwiązana 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) tereny położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefach ochrony konserwatorskiej „B” lub „K” i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

**§ 41.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.KDD1 – II.KDD/4** 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 niezwiązana 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) tereny położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefach ochrony konserwatorskiej „B” lub „K” i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

§ 42. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.KDW/1 – II.KDW/4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
  - b) infrastruktura techniczna niezwiązana 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 strefie ochrony krajobrazu kulturowego "K" i OW" – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.KXJ/1 – II.KXJ/10** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ciągów pieszo - jezdnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna niezwiązana 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) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) tereny położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „B”, „K” i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

§ 44. 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 zabudowy o symbolach przeznaczenia: **MN, MNU, MU, RM, MW**, 20%;
- 2) tereny zabudowy o symbolach przeznaczenia: **EW** 30%.

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

**Rozdział 4****PRZEPISY KOŃCOWE**

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

**§ 46.** 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 Gminy Udanin:  
*M. Grzegorzyn*









Załącznik nr 3 do uchwały nr XLVIII.213.2014  
Rady Gminy Udanin z dnia 25 września 2014 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY**

*Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) Rada Gminy Udanin, rozstrzyga co następuje:*

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013r. poz. 594 ze zm.) – zadania własne Gminy, z wyłączeniem zadań, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 2. Realizacja celów publicznych, na terenach nie będących we władaniu Gminy, wymaga przeprowadzenia postępowania wywłaszczeniowego, o którym mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami lub pozyskania terenów dla realizacji tych celów w formie zamiany na nieruchomości będące we władaniu Gminy.

§ 3. 1. Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, pochodzą z budżetu oraz będą pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami. Limity wydatków budżetowych oraz wieloletnie plany inwestycyjne są każdorazowo ujęte w budżecie Gminy na każdy rok.

2. Starania o pozyskanie środków strukturalnych funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych będą prowadzone samodzielnie przez gminę.

3. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie Gminy, tak, aby zoptymalizować wydatki publiczne, np. koordynacja prac przy realizacji poszczególnych rodzajów uzbrojenia technicznego wraz z budową nawierzchni ulic.

4. Jako główne zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, przyjmuje się uwzględnianie szeroko pojętego interesu publicznego mieszkańców oraz rachunku ekonomicznego uwzględniającego efektywność inwestycji, czyli wysokość nakładów przypadających na jednego mieszkańca korzystającego z wybudowanej infrastruktury.

§ 4. Przewiduje się, że łączne koszty przygotowania nieruchomości w ww. zakresie na poszczególne cele, pochodzą z budżetu Gminy, wyliczone na podstawie indywidualnych ocen i wycen.



Załącznik nr 4 do uchwały nr XLVIII.213.2014  
Rady Gminy Udanin z dnia 25 września 2014 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU W CZASIE WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**

*Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) Rada Gminy Udanin, rozstrzyga co następuje:*

§ 1. Przyjmuje w całości uwagę o liczbie porządkowej Nr 3, zgodnie z poniższą tabelą.

§ 2. Odrzuca w całości uwagi o liczbach porządkowych Nr: 1, 2 i 4, zgodnie z poniższą tabelą.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Udanin w sprawie rozpatrzenia uwagi – załącznik do uchwały .....		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	23.06.2014	Joanna i Piotr Wiss	<p>1. Uwaga dot. braku definicji zabudowy grupowej - przepisy odrębne (tj. Prawo Budowlane) nie wyjaśniają o jakiej zabudowie jest mowa</p> <p>2. Uwaga dot. wprowadzenia zapisów umożliwiających realizację na terenach MN - zabudowy zagrodowej (składający uwagę uważa, że możliwe jest łączenie funkcji w ramach jednego terenu jako przykład- podaje mpzp z 2013r. gmina Kobierzyce – załącznik 1 do złożonej uwagi)</p> <p>3. Uwaga dot. wprowadzenia zapisów umożliwiających realizację na terenach RM - zabudowy jednorodzinnej (jako - przeznaczenie podstawowe)</p> <p>4. Uwaga dot. wprowadzenia zapisów umożliwiających realizację na terenach MNU - zabudowy zagrodowej</p>	<p>Uwaga ogólna dot. projektów mpzp miejscowości: Damianowo Lasek Sokolniki Ujazd Górny Drogomibowice-Łagiewniki Średzkie Gościszów Konary Pichorowice Pielaszkowice Ujazd Dolny</p> <p>Uwaga ogólna dot. projektów mpzp miejscowości: Damianowo Lasek Sokolniki Ujazd Górny Drogomibowice-Łagiewniki Średzkie Gościszów Konary Pichorowice Pielaszkowice Ujazd Dolny</p>	<p>Uwaga ogólna</p> <p>Uwaga ogólna</p>	<p>-----</p> <p>-----</p>	<p>- nieuwzględniona</p> <p>- nieuwzględniona</p>	<p>Pojęcie budynku mieszkalnego jednorodzinnego zostało zdefiniowane w ustawie Prawo Budowlane (atr.3 pkt. 2a). Definicja ta między innymi określa w jakiej zabudowie budynki te mogą być realizowane, tj. wolnostojące, w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej. Żaden z wskazanych tam rodzajów nie jest tam doszczegóławiany. Plan miejscowy jest aktem prawa niższego rzędu, więc skoro sama ustawa pojęcia tego nie definiuje, równocześnie się nim posługując, plan miejscowy nie powinien tworzyć definicji w tym zakresie, aby zbyt nie ingerować w dopuszczenia określone w przepisach odrębnych. Należy również uwzględnić definicję zawartą w §3 pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12. 04. 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz orzecznictwo sądów w tym zakresie.</p> <p>Propozycja wnoszącej uwagę jest w pierwszym rzędzie niezgodna z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Udanin. Należy pamiętać, że sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi spełnić wymóg zgodności z ustaleniami studium, zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012r., poz. 647 ze zm.), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U z 2010r. Nr 130, poz. 871).</p> <p>Ponadto podkreślenia wymaga również, że rolą planu miejscowego, zapisaną w obowiązującym prawie, jest przede wszystkim określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zabudowy i zagospodarowania przestrzennego (art. 15 ust 2 pkt. 1) przywołanej wyżej ustawy) w sposób dający możliwość: - ukształtowania lub poszanowania i ochrony ładu przestrzennego (art. art. 15 ust 2 pkt. 2 ustawy; par. 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego</p>

						<p>zakresu mpzp);</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ukształtowania lub poszanowania i ochrony krajobrazu kulturowego lub zabytkowego (w zależności od części danej miejscowości i występujących na niej uwarunkowań) (art. art. 15 ust 2 pkt. 3 i 4 ustawy; par. 4 ust. 4 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu mpzp);</li><li>- ograniczenia mieszania rodzajów przeznaczenia terenu w sposób który może nieść uciążliwości dla powstającej zabudowy (zabudowa zagrodowa może nieść zwiększone uciążliwości dla środowiska (hałas, odory, itp), podczas gdy zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna uciążliwości te ma z racji swego charakteru nieporównywalnie mniejsze lub może nie nieść żadnych). Odmienność tych uciążliwości jest uwzględniona również w prognozie oddziaływania na środowisko dotyczącej projektu mpzp, gdzie dla zabudowy zagrodowej występuje ona na poziomie średnim (2), zaś na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na poziomie słabym do średniego (1/2).</li></ul> <p>Ponadto, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych tereny zabudowy zagrodowej należą do gruntów rolnych (art. 2 ust 1 tej ustawy) , co oznacza że nie wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na inne cele. Wnioskowane wymieszanie funkcji nie wymagającej zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na inne cele z funkcjami które wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na inne nierolnicze, powoduje też niezgodności z przepisami tej ustawy, w tym uniemożliwiały opracowanie stosownego wniosku o zmianę gruntów rolnych na cele nierolnicze i uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, o której mowa w przepisach tej ustawy (Art. 7 przywołanej ustawy).</p> <p>Konieczność rozgraniczenia tych dwóch funkcji (MN i MR) wynika także pośrednio z załącznika nr 1 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26. 08. 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu mpzp, zgodnie z którym funkcje MN i RM należą do innych grup terenów, mianowicie pierwszy do terenów zabudowy mieszkaniowej (1), drugi do terenów użytkowanych rolniczo (3).</p> <p>Należy podkreślić, że mieszanie funkcji, w szczególności mogących nieść zwiększone uciążliwości, niesie za sobą konflikty przestrzenne, konflikty sąsiedzkie oraz zaburza ład przestrzenny (zabudowa o innym charakterze i funkcji ma rządzi się m.in. innym wyglądem, gabarytami, innym sposobem zagospodarowania i</p>
--	--	--	--	--	--	--

						funkcjonowania, uzależnionym właśnie od pełnionej funkcji).	
		5. Uwaga dot. wyjaśnienia od jakiego gruntu <del>B</del> czy <del>R</del> potencjalny rolnik będzie płacił podatek oraz w jakiej będzie on wysokości - (przyjmując wielkość działki na 1000 m <sup>2</sup> oraz stawki od nieruchomości obowiązującego w gminie Udanin na 2014r.) w przypadku: - budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie MN; - budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie MNU; - budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego w ramach zabudowy zagrodowej na terenie RM.	Uwaga ogólna dot. miejscowości: Damianowo Lasek Sokolniki Ujazd Górny Drogomławice-Łagiewniki Średzkie Gościszów Konary Pichorowice Pielaszkowice Ujazd Dolny	Uwaga ogólna	----	- <b>nieuwzględniona</b>	Uwaga nie dotyczy projektu mpzp.
		6. Uwaga dot. możliwości budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego przez osobę nie będącą rolnikiem na terenach RM	Uwaga ogólna dot. miejscowości: Damianowo Lasek Sokolniki Ujazd Górny Drogomławice-Łagiewniki Średzkie Gościszów Konary Pichorowice Pielaszkowice Ujazd Dolny	Uwaga ogólna	----	- <b>nieuwzględniona</b>	Jak uwaga lp. 1 pkt. 4,5,6
		7. Uwaga dot. usunięcia sprzeczności zapisów stref ochrony konserwatorskiej m.in. w § 28, ust.3) lit. m) i n) – Jako przykład podaje budynek, który znajduje się w strefie K i B z zapytanie jakie ustalenia dotyczące dachów są obowiązujące dla takiego budynku.	Uwaga ogólna dot. miejscowości: Damianowo Lasek Sokolniki Ujazd Górny Drogomławice-Łagiewniki Średzkie Gościszów Konary Pichorowice Pielaszkowice Ujazd Dolny	Uwaga ogólna	----	- <b>nieuwzględniona</b>	Strefy B i K ochrony konserwatorskiej są strefami rozłącznymi, co oznacza że jeżeli budynek leży w strefie B to nie może leżeć w strefie K. W związku z powyższym dla terenu lub obiektu leżącego w strefie B obowiązują inne ustalenia niż dla obiektu czy terenu leżącego w strefie K. Jeżeli strefy się nakładają mają oznaczenie dwóch stref np. A,W
		8. Uwaga dot. usunięcia z zapisów planu oraz z załącznika graficznego turbiny wiatrowej nr EW22 (dz. nr 358/4 obręb Pichorowice) w 2012 r. składający dołączył do uwagi zał.2.	dz. nr 358/4 obręb Pichorowice	I.EW/22	----	- <b>nieuwzględniona</b>	Na projekcie planu nie widnieje teren EW22. Również na podanej nieruchomości (dz. nr 358/4 obręb Pichorowice) nie planuje się lokalizacji turbiny wiatrowej.

			<p>9. Uwaga o zminimalizowanie zacielenia nieruchomości nr 204 w obrębie Pichorowice poprzez zmianę lokalizacji elektrowni wiatrowych do max.30 godzin w skali roku. Składający uwagę wnosi przy rozpatrywaniu uwagi o analizę mapy zacielenia, która stanowiła załącznik do Raportu o oddziaływaniu na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu elektrowni wiatrowych „UDANIN” - Poznań, czerwiec 2010 - inwestor Farma Wiatrowa 5. Składający uwagę prosi o podanie dokładnej ilości godzin zacielenia niniejszej nieruchomości w przypadku pozostawienia turbin w obecnej lokalizacji.</p>	działka nr 204 obręb Pichorowice	II.MNU/2 II.MN/7	----	- nieuwzględniona	<p>Na rysunku planu została przedstawiona granica strefy ponadnormatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowych, w strefie tej zawiera się wszelkie negatywne oddziaływanie. Zgodnie z obowiązującym prawem, projekt planu miejscowego wskazuje strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związane z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.</p> <p>Ponadto analiza zacielenia nie jest wykonywana w ramach prac nad mpzp, z tego względu nie istnieje możliwość dokładnego określenia ilości godzin zacielenia dla poszczególnych nieruchomości. Sporządzający mpzp korzysta z materiałów wejściowych wytworzonych na wcześniejszych etapach, tj. w szczególności z Raportów o oddziaływaniu na środowisko dla tych przedsięwzięć, do których odsyła zainteresowaną.</p>
			<p>10. Uwaga dot. wyłączenia działki nr 204 z obszaru zieleni ruralistycznej Składający uwagę prosi o wyjaśnienie w odpowiedzi na uwagę z czego wynikało jej wprowadzenie.</p>	działka nr 204 obręb Pichorowice	II.MNU/2 II.MN/7	----	- nieuwzględniona	Uwaga niezgodna z wymogami organu ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego.
			<p>11. Uwaga dot. wprowadzenia takich zapisów do planu, które umożliwią realizację budynku garażowego i gospodarczego dwuspadowego o kącie nachylenia od 20° do 45°.</p>	działka nr 204 obręb Pichorowice	II.MNU/2 II.MN/7	----	- nieuwzględniona	Uwaga niezgodna z wymogami organu ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego. Działka leży w strefie B ochrony konserwatorskiej, obowiązują nakazy z dopuszczeniami jak w tekście planu.
2.	23.06.2014	Maria Seredryńska	<p>Uwaga o zmianę lokalizacji turbiny wiatrowej nr EW22 na działce nr 358/4 w obrębie Pichorowice</p>	działka nr 358/4 obręb Pichorowice	I.R/7	----	- nieuwzględniona	Na projekcie planu nie widnieje teren EW22. Również na podanej nieruchomości (dz. nr 358/4 obręb Pichorowice) nie planuje się lokalizacji turbiny wiatrowej.
			Uwaga o dopuszczenie w zapisach dla terenu MN – zabudowy zagrodowej	dot. miejscowości Pichorowice	Uwaga ogólna	----	- nieuwzględniona	Jak uwaga lp. 1 pkt. 4,5,6
3.	03.06.2014	EWG Udanin sp. z o.o. ul. Okrzei 17; 59-220 Legnica	Uwaga dot. zmiany przeznaczenia terenów 1.EW/1 oraz 1.KDW/1 w granicach działek 357 i 358/3 obr. Pichorowice, które w projekcie mpzp przewidziano pod lokalizację elektrowni wiatrowej na ustalenie innego przeznaczenia z godnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.	dot. działek nr 357 i 358/3 obręb Pichorowice	I.EW/1 I.KDW/1	+ uwzględniona	----	
4.	25.06.2014	Stowarzyszenie SW Udanin SoIK.512.1.2011	1. Uwaga dot. wszystkich mpzp wyłożonych w dniach 19.05.2014 do 10.06.2014. Składający uwagę wnosi o wstrzymanie się z uchwaleniem miejscowego do czasu prawnego uregulowania problematyki bezpiecznej lokalizacji elektrowni wiatrowych przez	miejscowości: Damianowo Lasek Sokolniki	Uwaga ogólna dotycząca elektrowni	----	- nieuwzględniona	Wstrzymanie prac jest dla mieszkańców gminy niekorzystne, ze względu na oczekiwanie przez nich na nowy plan miejscowy i co za tym idzie brak możliwości realizacji swoich inwestycji. Uchwalenie

	Adres do korespondencji Różana 11 55-340 Udanin	Parlament RP. W uwadze podniesiono treść pisma Departamentu Zdrowia Publicznego Ministerstwa Zdrowia (pismo znak MZ-ZP-Ś-078-21233-13/EM/12 z dnia 27 lutego 2012 r.) które zaleca lokalizowanie elektrowni wiatrowych w odległości nie mniejszej niż 2 km od domów zamieszkałych przez ludzi. Uwagę poparto zapisami Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska art. 6 pkt 2 mówi: „Kto podejmuje działalność, której negatywne oddziaływanie na środowisko nie jest jeszcze w pełni rozpoznane, jest obowiązany, kierując się przezornością, podjąć wszelkie możliwe środki zapobiegawcze”. Dlatego składający uwagę wnosi o: uchwalenie przez Radę Gminy planu miejscowego w części, bez obszarów planowanego zainwestowania niekubaturowego oraz terenów otwartych w skali 1:2000, gdzie wskazano lokalizację elektrowni wiatrowych oraz wskazuje Radzie Gminy możliwy scenariusz postępowania tj: uchwalenie miejscowego planu tylko dla obszarów zurbanizowanych. Informuje, iż jest to możliwe z punktu widzenia przepisów prawa (tj. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Uchwalenie planu miejscowego dla części obszaru nie spowoduje konieczności zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie wymaga ponawiania procedury. Uchwalenie planu tylko dla obszarów zurbanizowanych umożliwi zrealizowanie głównego celu jakim jest uaktywnienie terenów pod zabudowę.	Ujazd Górny Drogomibwice- Łagiewniki Średzkie Gościsław Konary Pichorowice Pielaszkowice Ujazd Dolny	wiatrowych i stref ich oddziaływania			planu miejscowego w części spowoduje z kolei, iż dla obszarów otwartych obowiązywać będzie dotychczasowy plan z 2006r. w którym dla terenów rolnych dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, masztów telekomunikacyjnych i elektrowni wiatrowej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi. Zapisy te są niekorzystne dla polityki przestrzennej gminy, gdyż nie wskazują jednoznacznych lokalizacji elektrowni wiatrowych a co za tym idzie mogą powodować negatywne skutki.
		2. Uwaga dot. wykreślenia z projektów miejscowych planów wszystkich zapisów umożliwiających realizację na terenie gminy Udanin elektrowni wiatrowych w zbyt bliskiej odległości od budynków mieszkalnych tj. 500 m i mniejszej oraz wnosi o ustalenie minimalnej odległości elektrowni wiatrowych od zabudowy na min.2000 m.	miejscowości: Damianowo Lasek Sokolniki Ujazd Górny Drogomibwice- Łagiewniki Średzkie Gościsław Konary Pichorowice Pielaszkowice Ujazd Dolny	Uwaga ogólna dotycząca elektrowni wiatrowych i stref ich oddziaływania	----	- nieuwzględniona	Tereny na których planuje się lokalizowanie elektrowni wiatrowych zostały wskazane na podstawie obowiązującego suikp gminy Udanin oraz wyników stosownych Raportów. Rozlokowanie elektrowni wiatrowych w większej odległości od zabudowań mogłoby powodować możliwość lokalizacji większych i mocniejszych (o większych mocach) elektrowni wiatrowych, których strefa oddziaływania na tereny sąsiednie uległaby zwiększeniu, co nie jest zgodne z przyjętą polityką gminy , w tym określoną w obowiązującym studium.
		3. Uwaga dot. sporządzenia prognozy skutków finansowych planu miejscowego uwzględniającej w przypadku realizacji budowy elektrowni wiatrowych kosztów takich jak: spadek wartości nieruchomości znajdujących się w strefie oddziaływania (niekorzystne sąsiedztwo), zmniejszenie dochodów z tytułu podatków od nieruchomości (zmniejszenie zabudowy mieszkalno-usługowej w sąsiedztwie farm wiatrowych), zmniejszenie dochodów Gminy z tytułu udziału w podatku PIT mieszkańców (brak nowych zasiedleń, migracje ludności z terenów sąsiadujących z elektrowniami).	miejscowości: Damianowo Lasek Sokolniki Ujazd Górny Drogomibwice- Łagiewniki Średzkie Gościsław Konary Pichorowice Pielaszkowice Ujazd Dolny	Uwaga ogólna dotycząca elektrowni wiatrowych i stref ich oddziaływania	----	- nieuwzględniona	Sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia planu uwzględni wszystkie wymagane zmienne, a jej autor uwzględnił dane dostępne na dzień jej sporządzenia.
		4. Uwaga dot. zminimalizowania (poprzez zmianę lokalizacji elektrowni wiatrowych) do max.30 godzin w skali roku (ze względu na brak regulacji prawnych przyjmując normy niemieckie jako przykład „dobrej praktyki”) zacielenia sołectw w obrębie których zlokalizowano elektrownie wiatrowe - mapa zacielenia	miejscowości: Damianowo Lasek Sokolniki Ujazd Górny	Uwaga ogólna dotycząca elektrowni wiatrowych	----	- nieuwzględniona	Na rysunku planu została przedstawiona granica strefy ponadnormatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowych, w strefie tej zawiera się wszelkie negatywne oddziaływanie. Zgodnie z obowiązującym prawem, projekt planu miejscowego

		stanowiła załącznik do Raportu o oddziaływaniu na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu elektrowni wiatrowych „UDANIN”- Poznań, czerwiec 2010 - inwestor Farma Wiatrowa 5. Składający uwagę prosi w odpowiedzi na uwagę podać numery nieruchomości, które będą posiadały największą ilość godzin zacienienia dla poszczególnych sołectw w przypadku pozostawienia turbin w obecnej lokalizacji.	Drogomilowice-Łagiewniki Średzkie Gościszów Konary Pichorowice Pielaszkowice Ujazd Dolny	i stref ich oddziaływania			wskazuje strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związane z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.  Ponadto analiza zacienienia nie jest wykonywana w ramach prac nad mpzp, z tego względu nie istnieje możliwość dokładnego określenia ilości godzin zacienienia dla poszczególnych nieruchomości. Sporządzający mpzp korzysta z materiałów wejściowych wytworzonych na wcześniejszych etapach, tj. w szczególności z Raportów o oddziaływaniu na środowisko dla tych przedsięwzięć, do których odsyła zainteresowaną.
		5. Uwaga dot. uwzględnienia w mpzp stref oddziaływania od elektrowni wiatrowych lokalizowanych w gminie Wądroże Wielkie bezpośrednio przy granicy z gminą Udanin - turbin o wysokości 220m.	miejsowości: Damianowo Lasek Sokolniki Ujazd Górny Drogomilowice-Łagiewniki Średzkie Gościszów Konary Pichorowice Pielaszkowice Ujazd Dolny	Uwaga dotycząca elektrowni wiatrowych i stref ich oddziaływania lokalizowanych w gminie Wądroże Wielkie	----	- nieuwzględniona	W związku z negatywną opinią Wójta Gminy Udanin do projektu planu dla części miejscowości Granowice, Gądków i Jenków w gminie Wądroże Wielkie oraz brakiem zgody dla wkraczania na teren gminy Udanin stref oddziaływania od elektrowni wiatrowych lokalizowanych w gminie Wądroże Wielkie, uwaga nie może być uwzględniona.
		6. Uwaga dot. wysowania dla poszczególnych elektrowni wiatrowych izolacji charakteryzujących emisję hałasu, wyliczoną dla współczynnika gruntu G=0. Warunki takie będą występować w ziemi przy zmróźonym pokrytym śniegiem gruncie. Jako podstawę do wyliczeń powinno się również przyjąć warunki pracy silowni typowych dla urządzeń o mocy nominalnej do 3,0 MW takie jak dopuszcza się w tekście planu.	miejsowości: Damianowo Lasek Sokolniki Ujazd Górny Drogomilowice-Łagiewniki Średzkie Gościszów Konary Pichorowice Pielaszkowice Ujazd Dolny	Uwaga ogólna dotycząca elektrowni wiatrowych i stref ich oddziaływania	----	- nieuwzględniona	Na rysunku planu została przedstawiona granica strefy ponadnormatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowych, w strefie tej zawiera się także prognozowana emisja hałasu. Zgodnie z obowiązującym prawem, projekt planu miejscowego wskazuje strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związane z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.
		7. Uwaga dot. wprowadzenia zapisów dot. kwestii bezpieczeństwa tj. naniesienia na rysunek planu stref potencjalnie niebezpiecznych o zasięgu min. 300 m, zgodnie z informacjami zawartymi w „Raporcie o oddziaływaniu na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu elektrowni wiatrowych UDANIN”- Poznań, czerwiec 2010 - inwestor Farma Wiatrowa 5. Ponadto składający uwagę przypomina, że ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym art. 7 ust. 1 nakłada na władze Gminy między innymi zadanie obejmujące sprawy ochrony zdrowia. Dalsze prowadzenie postępowania administracyjnego zmierzającego do zlokalizowania elektrowni wiatrowych oraz uchwalenie planu z lokalizacją elektrowni wiatrowych w zbyt bliskiej odległości od budynków i bezpośrednio	miejsowości: Damianowo Lasek Sokolniki Ujazd Górny Drogomilowice-Łagiewniki Średzkie Gościszów Konary Pichorowice Pielaszkowice Ujazd Dolny	Uwaga ogólna dotycząca elektrowni wiatrowych i stref ich oddziaływania	----	- nieuwzględniona	Uwaga bezzasadna, ponieważ: 1) zgodnie z obowiązującym prawem, projekt planu miejscowego wskazuje strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związane z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW; plan nie reguluje kwestii bezpieczeństwa, a je uwzględnia w swoich rozwiązaniach; 2) dotyczy inwestycji firmy Farma Wiatrowa 5. Na terenie obrębu geodezyjnego Pichorowice są planowane inwestycje elektrowni wiatrowych firmy EWG Udanin Sp. z o.o., a co za tym idzie dotyczy go „Raport z oceny oddziaływania na środowisko

		przy drogach publicznych naraża Grminę na zarzut próby spowodowania zagrożenia zdrowia i życia na mieszkańców Gminy. A jednocześnie może w przyszłości spowodować roszczenia odszkodowawcze, które będą skierowane nie tylko do instytucji samorządowej ale również indywidualnie do każdego z członków Rady Gminy jako osoby odpowiedzialnych za uchwalenie planu wprowadzającego możliwość realizacji turbin wiatrowych w złej lokalizacji.					inwestycji polegającej na budowie zespołu elektrowni wiatrowych o mocy 1,5-3,0 MW wraz z drogami dojazdowymi, placami manewrowymi i infrastrukturą elektroenergetyczną, zlokalizowanych w gminie Udanin" z 2009 r. – inwestycja firmy EWG Udanin Sp. z o.o.
		8. Składający uwagę informuje, iż elektrownie wiatrowe nie mogą być zlokalizowane w odległości mniejszej niż 200 m od granic lasu i nie będących lasem skupień drzew o powierzchni 0,1 ha lub większej.	miejsowości: Damianowo Lasek Sokolniki Ujazd Górny Drogomibwice-Łagiewniki Średzkie Gościsław Konary Pichorowice Pielaszkowice Ujazd Dolny	Uwaga ogólna dotycząca elektrowni wiatrowych i stref ich oddziaływania	----	- <b>nieuwzględniona</b>	Wymogi są uwzględniane w rozwiązaniach planu. Na terenach rolnych dopuszcza się wprowadzanie zalesień na gruntach niskich klas bonitacyjnych w odległości ponad 250m od zlokalizowanych elektrowni wiatrowych.
		9. Składający uwagę informuje, że w prognozie nie dokonano rozpoznania geologicznego, geotechnicznego, sozologicznego oraz warunków gruntowo - wodnych pod kątem realizowanych inwestycji. Wnosi się o uzupełnienie prognozy w tym zakresie.	miejsowości: Damianowo Lasek Sokolniki Ujazd Górny Drogomibwice-Łagiewniki Średzkie Gościsław Konary Pichorowice Pielaszkowice Ujazd Dolny	Uwaga ogólna dotycząca elektrowni wiatrowych	----	- <b>nieuwzględniona</b>	Uwaga nie dotyczy zapisów projektu mpzp i nie podlega rozpatrzeniu w procedurze jego sporządzania. Uwaga rozpatrzona w postępowaniu OOŚ.
		10. Składający uwagę informuje, że Raport zawiera sprzeczność w zakresie negatywnego wpływu elektrowni wiatrowych na środowisko w tym również na ludzi, albowiem stwierdza, że takie negatywne oddziaływanie nie zachodzi i jednocześnie wskazuje na konieczność minimalizowania owego negatywnego i uciążliwego oddziaływania. Wnosi o precyzyjny i jednoznaczny opis negatywnych oddziaływań.	miejsowości: Damianowo Lasek Sokolniki Ujazd Górny Drogomibwice-Łagiewniki Średzkie Gościsław Konary Pichorowice Pielaszkowice Ujazd Dolny	Uwaga ogólna dotycząca elektrowni wiatrowych	----	- <b>nieuwzględniona</b>	Uwaga nie dotyczy zapisów projektu mpzp i nie podlega rozpatrzeniu w procedurze jego sporządzania. Uwaga, jak zapisano, dotyczy raportu
		11. Składający uwagę wnosi aby w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych oprócz połąci dachowych o spadkach 30-45° dopuścić również dachy o strukturze płaskiej.	miejsowości: Damianowo Lasek Sokolniki Ujazd Górny Drogomibwice-Łagiewniki Średzkie Gościsław Konary Pichorowice	Uwaga ogólna dotycząca geometrii dachu	----	- <b>nieuwzględniona</b>	Uwaga niezgodna z wymogami organu ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego.
			Pielaszkowice Ujazd Dolny				