



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 17 kwietnia 2019 r.

Poz. 2666

### UCHWAŁA NR VIII/41/2019 RADY GMINY OŁAWA

z dnia 28 lutego 2019 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzinowice, Niwnik, Bolechów, Drzemlikowice, Siecieborowice w gminie Oława**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), w związku z uchwałą nr XLIV/295/2013 Rady Gminy Oława z dnia 30 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzinowice, Niwnik, Bolechów, Drzemlikowice, Siecieborowice w gminie Oława, jak również uchwałą nr XXXI/187/2016 Rady Gminy Oława z dnia 9 listopada 2016 w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzinowice, Niwnik, Bolechów, Drzemlikowice, Siecieborowice w gminie Oława, po stwierdzeniu że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława, uchwalonego uchwałą nr XXXVII/359/2005 Rady Gminy Oława z dnia 16 grudnia 2005 roku ze zmianami, uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

##### **§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzinowice, Niwnik, Bolechów, Drzemlikowice, Siecieborowice w gminie Oława.**

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

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonany w skali 1: 2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

4. Załączniki nr 2 i nr 3, o których mowa w ust. 2 nie stanowią ustaleń planu.

##### **§ 2. W granicach obszaru objętego planem nie określa się:**

- 1) wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych, w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy, wymagających ich ukształtowania;
- 2) obiektów ochrony dóbr kultury współczesnej;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 3. 1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:**

- 1) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległą do niej linią rozgraniczającą;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) oznaczenia terenu zawierające:
  - a) symbol określający przeznaczenie terenu,
  - b) numer lub numery terenu wyróżniające go spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, obszar historycznego układu ruralistycznego - ujęty w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obszar historycznego układu ruralistycznego - ujęty w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową;
- 7) granica strefy „W” ścisłej ochrony archeologicznej;
- 8) granica strefy „OW” ochrony reliktywów archeologicznych;
- 9) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 10) zasięg strefy „E” ochrony ekspozycji;
- 11) dominanty architektoniczne / krajobrazowe;
- 12) zabytki wpisane do wykazu zabytków;
- 13) budynki posiadające cechy zabytkowe;
- 14) budynki zabytkowe nieistniejące;
- 15) zabytkowe obiekty małej architektury;
- 16) obszary zieleni historycznej wpisane do wykazu zabytków;
- 17) stanowiska archeologiczne wpisane do wykazu zabytków;
- 18) stanowiska archeologiczne archiwalne o nieokreślonej lokalizacji;
- 19) zabytkowe aleje i szpalery drzew;
- 20) zabytkowe nawierzchnie brukowe;
- 21) oś kompozycyjna założeń parkowych;
- 22) granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

**§ 4. Ilekroć w dalszej części uchwały stosuje się określenia:**

- 1) dach symetryczny – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz zachowanej symetrii ich układu;
- 2) podstawowe przeznaczenie terenu – jest to obowiązujące przeznaczenie dominujące w jej granicach;
- 3) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, która nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu; są to ustalenia, które określają inne niż podstawowe przeznaczenie, sposoby zagospodarowania lub sposoby użytkowania,

z zastrzeżeniem, iż ich realizacja może nastąpić jedynie po realizacji przeznaczenia podstawowego, zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami określonymi w planie dla poszczególnych przeznaczeń;

- 4) urządzenia i obiekty towarzyszące- należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, o których mowa w przepisach ustawy Prawo budowlane, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak: budynki gospodarcze i garażowe, parkingi terenowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, place zabaw, służące rekreacji place do gier zespołowych (korty, boiska) oraz obiekty małej architektury;
- 5) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi, niezaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu, w tym terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
  - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) gastronomii,
  - c) ochrony zdrowia, odnowy biologicznej,
  - d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
  - e) ubezpieczeń i finansów,
  - f) poczty i telekomunikacji,
  - g) oświaty i nauki,
  - h) opieki społecznej,
  - i) kultury, sztuki i rozrywki,
  - j) sportu i rekreacji,
  - k) turystyki i hotelarstwa,
  - l) projektowania i pracy twórczej,
  - m) drobnych usług rzemieślniczych takich, jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej, linię tą mogą przekraczać, wejściowe zadaszenia nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy, a także gzymsy, okapy i schody terenowe, pochylnie, elementy odwodnienia, zdobienia elewacji;
- 7) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć parametr określany jako % maksymalny, będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej lub zespołu działek objętych inwestycją, do jego/ich powierzchni liczonej w granicach linii rozgraniczających dany teren, przemnożony przez 100%;
- 8) wysokość kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego- należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu obiektu budowlanego, mierzony od średniego poziomu terenu przy obiekcie w linii elewacji frontowej do poziomu kalenicy lub najwyższego punktu obiektu.

## **Rozdział 2.**

### **Ogólne zasady zagospodarowania terenu**

**§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu podstawowym oznaczone następującymi symbolami:**

- 1) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) US – tereny usług sportu i rekreacji;

- 5) U – tereny usług;
- 6) R – tereny rolnicze;
- 7) R,Z - tereny rolnicze, tereny zieleni nieurządzonej;
- 8) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 9) RUP - teren usług, produkcji rolniczej;
- 10) ZP – tereny zieleni urządzonej – parki;
- 11) ZP,U - tereny zieleni urządzonej, tereny zabudowy usługowej;
- 12) ZC – tereny cmentarzy;
- 13) ZL – tereny lasów;
- 14) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 15) KDA – tereny dróg publicznych autostrad;
- 16) KDG – tereny dróg publicznych głównych;
- 17) KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych;
- 18) KDL – tereny dróg publicznych lokalnych;
- 19) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 20) KDPJ- tereny ciągów pieszo-jezdnych;
- 21) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 22) E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 23) W - tereny infrastruktury technicznej- wodociągi;
- 24) EF - tereny ogniw fotowoltaicznych.

2. Powyższe oznaczenia poszczególnych terenów mogą zawierać numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów określony w ustaleniach Rozdziału 3: Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów.

3. Określone przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy, ustalony sposób ich użytkowania. Dopuszcza się wprowadzenie przeznaczeń uzupełniających zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały dla przeznaczenia uzupełniającego, bez zmiany generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

#### **§ 6.1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy:**

- 1) dopuszcza się dla terenów wyznaczonych planem pod warunkiem niekolidowania z historycznym krajobrazem kulturowym:
  - a) utrzymanie istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu, zachowanie w obecnej formie architektoniczno – przestrzennej obiektów istniejących, niespełniających parametrów i wskaźników określonych w planie, a także przekraczających linie zabudowy, przy czym w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy, wyklucza się działania powodujące zwiększenie parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony,
  - b) zachowanie istniejącej zabudowy usługowej i drobnej produkcji na terenach zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej przebudowy rozbudowy i nadbudowy,
  - c) adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów,
  - d) budynki z dachami pulpitowymi lub płaskimi dla budynków gospodarczych lokalizowanych w głębi działki i na zapleczu działki, w odległości co najmniej 10 m od określonej na rysunku planu linii zabudowy od strony drogi,

- e) lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej,
- f) komunikację jako przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów, związaną z dojazdami, parkowaniem i garażowaniem, realizację ciągów pieszych i rowerowych wykorzystywanych jako drogi pieszo-jezdne o charakterze drogi wewnętrznej do obsługi nieruchomości przyległych do nich, obiektów infrastruktury drogowej,
- g) wyznaczenie dodatkowych ciągów pieszo-jezdnym o charakterze drogi wewnętrznej na terenach objętych planem, jeżeli będzie to niezbędne dla stworzenia warunków dojazdu wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych, o parametrach ustalonych w §14 ust. 1 pkt. 3),
- h) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
- i) wydzielenie działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu z drogi publicznej,
- j) zieleni, urządzenia sportowo - rekreacyjne, obiekty małej architektury, wody powierzchniowe śródlądowe,
- k) realizację w pasach drogowych oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a linią zabudowy:
  - pojemników na odpady z możliwością ich segregacji,
  - sieci i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną o charakterze dystrybucyjnym,
  - urządzeń związanych z obsługą komunikacji – zatok, parkingów, zieleni, elementów małej architektury,
  - obiektów komunikacji pieszej i rowerowej,
  - dojeżdż i dojazdów do budynków,
  - zieleni;
- l) urządzenia i obiekty związane z obsługą komunikacji mają spełniać następujące warunki:
  - maksymalna wysokość elewacji nie może przekroczyć 3,5 m,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy wiat przystankowych, kiosków oraz innych obiektów i urządzeń komunikacji publicznej nie może przekroczyć 15 m<sup>2</sup>;

2) zakazuje się:

- a) stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding",
- b) stosowania jako materiałów wykończeniowych blachy falistej i trapezowej w strefach ochrony konserwatorskiej „A”, „B”, „K”;
- c) lokalizowania reklam wzdłuż autostrady A-4.

2. Wyznacza się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych uchwały; parametr linii zabudowy został określony na załączniku graficznym stanowiąc odległość pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą.

3. Określone w rozdziale 3 zasady i parametry kształtowania geometrii dachu stromego dotyczą bryły głównej budynku i głównej połaci dachu, nie obejmują one dla zasad kształtowania zadaszeń ganków, stref wejściowych oraz lukarn, naświetli i innych drobnych zadaszeń związanych z elementami regionalnej tradycji architektonicznej. Dla dachów wielospadowych należy przewidzieć kalenicę główną, której długość powinna wynosić co najmniej 70 % długości elewacji budynku, ustalenie to nie dotyczy zabytkowych zespołów zabudowy, zabudowy w zespołach pałacowoparkowych oraz terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej „A”, „B”, oraz długości ustalonej w ustaleniach szczegółowych uchwały.

**§ 7. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią tereny dróg publicznych, zieleni parkowej nie będącej, w dniu wejścia w życie planu, terenami prywatnymi oraz tereny dostępne dla ogółu społeczeństwa;
- 2) nakaz zapewnienia dostępności przestrzeni publicznych dla osób z różnego typu niepełnosprawnością.

**§ 8. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki zgodnie z przepisami odrębnymi:**

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanych działek wynosi 600 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszczenie wydzielania działek mniejszych, niż określone w pkt. 2:
  - a) dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi, jednak nie mniejszych niż 5 m<sup>2</sup>,
  - b) w przypadku gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu, jednak nie mniejszych niż 10 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyjmuje się od 60 do 120°;
- 4) szerokość frontu wydzielanych działek nie powinna być mniejsza niż 20,0 m – z wyłączeniem działek związanych z realizacją zabudowy szeregowej, komunikacji i infrastruktury technicznej, których szerokość nie może być mniejsza niż 6,0m.

2. Dla zespołów sakralnych, pałacowo - parkowych oraz terenów stanowisk archeologicznych o zachowanej formie krajobrazowej, w tym wpisanych do rejestru zabytków obowiązują ograniczenia w tym zakresie, należy stosować zasady i warunki na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 9. Ustala się stawkę procentową w wysokości: 30% dla terenów objętych planem służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.**

**§ 10. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem obiektów związanych z lokalizacją inwestycji celu publicznego oraz komunikacji, obsługi jej, jak i infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych dla potrzeb zarządcy terenu wyznaczonego w planie oraz terenów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się zachowanie i rozbudowę liniowych elementów zieleni wysokiej, tworzących pasma zieleni izolacyjnej dla dróg, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów;
- 4) utrzymanie na terenach zieleni urządzonej, zielni istniejącej, wprowadzenie zieleni średnio wysokiej oraz wysokiej, przy tym dobór gatunkowy musi gwarantować długotrwałe jej utrzymanie.

2. Ustala się następujące zasady dla ochrony przed hałasem, dopuszczając natężenia hałasu dla poszczególnych terenów o różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonej w przepisach odrębnych;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego określonej w przepisach odrębnych;
- 3) dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem MU – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP ZP,U jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, określonych w przepisach odrębnych;

6) dla obiektów realizowanych oraz modernizowanych, mogących zwiększać zagrożenie hałasem, nakazuje się wyposażenie ich w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej, ograniczające emisję hałasu.

3. Natężenie pola elektrycznego i magnetycznego oraz wartość progowa poziomu hałasu wytwarzanego przez linie elektroenergetyczne 400 kV i 110 kV nie może powodować przekroczeń standardów środowiskowych.

4. Ustala się strefę kontrolowaną od gazociągu gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Oława - Strzelin DN 200, MOP 8.0 MPa, oznaczoną na rysunku planu, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. W strefie tej obowiązują następujące zasady zagospodarowania: zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy; obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu; dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego zgodne z przepisami odrębnymi; zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4,0 m (po 2,0 m od osi gazociągu) – zagospodarowanie terenu zielenią niską; zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

5. Lokalizacja nowej zabudowy wzdłuż dróg, oznaczonych symbolami KDA, KDG, KDZ, KDD, KDL powinna uwzględniać zachowanie norm dopuszczalnego natężenia hałasu.

6. Nakazuje się ograniczenie zasięgu uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, do obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w jego obszarze pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami; zasięg ten nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu lub wyznaczonych decyzjami administracyjnymi stref ograniczonego użytkowania.

7. Ścieki pochodzące z własnego gospodarstwa domowego lub rolnego mogą być wprowadzane do ziemi, w granicach gruntu stanowiącego własność wprowadzającego, jeżeli spełnione są warunki zawarte w przepisach odrębnych.

8. Natężenie pola elektrycznego i magnetycznego wytwarzanego przez ogniwa fotowoltaiczne, zlokalizowane na terenach oznaczonych symbolami N EF0.1, N EF0.2, B EF0.1, nie mogą powodować przekroczeń standardów jakości środowiskowych poza granicami strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wyznaczonej dla tych urządzeń.

9. Dla terenów z przeznaczeniem pod zabudowę, a znajdującym się w sąsiedztwie lasu, należy kształtować linię zabudowy z zastosowaniem przepisów odrębnych.

10. Przy zagospodarowaniu poszczególnych obszarów, objętych ustaleniami planu, należy przyjąć zasadę, że istniejące urządzenia melioracyjne muszą zostać bezwzględnie zachowane i zabezpieczone, w sposób umożliwiający spełnienie przez nie aktualnie pełnionych i wynikających z nowego sposobu zagospodarowania terenu. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

11. Porządkowanie gospodarki cieplnej, w ramach budowy nowych systemów grzewczych.

12. Dla strefy ochrony dla zabudowań mieszkalnych, zakładów spożywczych obowiązuje zakres ochrony, jak w przepisach odrębnych.

13. Na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

#### **§ 11. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska kulturowego.**

2. Dla strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, tożsamej z obszarem historycznego układu ruralistycznego (w obrębie Drzemlikowice, Siecieborowice) - ujętym w wykazie i rejestrze zabytków nieruchomych wraz z zabudową, oznaczonej na rysunku planu.

1) dla historycznych układów przestrzennych wsi wraz z zabudową:

a) nakaz prowadzenia działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych,

- b) należy zachowywać i rewaloryzować historyczny układ przestrzenny założenia oraz jego poszczególne komponenty w tym: rozplanowanie dróg, placów, miedz, historycznych zbiorników wodnych, przebieg: linii zabudowy, układ zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie dróg, placów i chodników, historyczne obiekty budowlane, w tym zabudowy, obiekty małej architektury i zieleni),
- c) należy poddać restauracji i modernizacji technicznej, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych, z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości zespołów budowlanych i poszczególnych obiektów, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować - dotyczy to również kompozycji parkowych, nasadzeń przydrożnych, planowanych obsadzeń cieków i zbiorników wodnych o wartościach historycznych; przebudowę i adaptację historycznych obiektów dopuszcza się przy zachowaniu ich zabytkowych cech,
- d) utrzymać charakterystyczny typ zabudowy,
- e) dopuszcza się nową zabudowę w obrębie zespołów w miejscu nieistniejących już budynków historycznych; odtworzenie historycznej zabudowy uzupełniającej winno nastąpić zgodnie z przekazami ikonograficznymi oraz wynikami badaniami archeologiczno-architektonicznymi, nowe linie zabudowy winny odpowiadać historycznemu zagospodarowaniu tych terenów,
- f) należy dążyć do uporządkowania zespołów - obiekty wtórne, dysharmonijne i szpecące winny być docelowo przeznaczone do rozbiórki bądź też przebudowy, której efektem będzie poprawa standardu estetycznego całego założenia,
- g) należy uporządkować wnętrza zabudowy zabytkowych zespołów budowlanych (np. zagród), puste place powstałe po obiektach historycznych powinny uzyskać zagospodarowanie odtworzeniowe bądź jako zieleńce wewnątrz zabudowy wykonywane według indywidualnych projektów powstałych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) dostosować planowane urządzenie terenu do historycznej kompozycji przestrzennej,
- i) wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej dla inwestycji związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących; w przypadku istniejącego obiektu - po przebudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią, za wyjątkiem obiektów dysharmonijnych oraz obiektów znajdujących się w ewidencji zabytków,
- j) wymaga się dla nowej i przebudowywanej zabudowy zharmonizowanie jej z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości; nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej,
- k) należy dla planowanych zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi przeprowadzić badania archeologicznych, na podstawie przepisów odrębnych,
- l) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy w obrębie układu ruralistycznego:
- budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych z kondygnacją górną w poddaszu, wysokość zabudowy do 9 m, bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy np. ganek bądź garaż) - nie dotyczy obiektów historycznych, które posiadają inną wysokość; wyklucza się możliwość wprowadzania portyków, przypór bądź innych elementów niewystępujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej, powstałej przed 1945 r.,
  - w nowej lub przebudowywanej zabudowie stosować dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia 38-45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglonym, o matowym wykończeniu powierzchni; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
  - nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku w układzie szczytowym 9m, w układzie kalenicowym 25 m dla zabudowy mieszkalno- gospodarczej,



- budynki wykonać w technologii murowanej; elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych,
  - dla elewacji należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków np. w odcieniach bieli, rozbielonych kolorów piaskowych, beżu, jasnych szarości,
  - okna prostokątne, w układzie pionowym, o tradycyjnych podziałach krzyżowych, w budynkach gospodarczych można stosować okna o formie kwadratu, wielopodziałowe,
- m) należy usunąć obiekty dysharmonizujące lub pozostawić je do śmierci technicznej, analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),
- n) należy likwidować obiekty tymczasowe,
- o) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
- p) zakazuje się lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru; zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji; zakaz lokalizacji elementów wysokościowych, instalacji odnawialnych źródeł energii,
- q) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
- r) należy elementy infrastruktury projektować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów zabytkowych poszczególnych obiektów i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego,
- s) zakaz stawiania wolno stojących silosów za wyjątkiem obudowanych stanowiących budynki,
- t) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym układem miejscowości, zachować istniejącą zieleń - ochronie podlega istniejący drzewostan, układ dróg, cieków wodnych;
- 2) dla założeń pałacowo – folwarcznych, parków pałacowych, wpisanych do rejestru zabytków (Drzemlikowice, Siecieborowice):
- a) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
- b) należy zachować historyczny układ przestrzenny i jego poszczególne komponenty; poszczególne obiekty historyczne należy poddać pracom remontowym, restauracyjnym i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować; przebudowę i adaptację historycznych obiektów folwarcznych dopuszcza się przy zachowaniu ich zabytkowych cech, w obiektach zabytkowych kolorystyka elewacji i materiały budowlane winny respektować oryginalne- historyczne rozwiązania,
- c) nowa zabudowa możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejącej już, historycznej zabudowy folwarcznej, która winna rygorystycznie powtarzać przebieg pierwotnej linii zabudowy oraz być kształtowana w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne, w nawiązaniu do zachowanej historycznej (usytuowanie, rozplanowanie, skala, bryła, stosowane formy architektoniczne, użyte materiały, kolorystyka),
- d) dla planowanych zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych lub archeologiczno-architektonicznych, na podstawie przepisów odrębnych, wyniki badań winny znaleźć odzwierciedlenie w zagospodarowaniu terenu i rozwiązaniach projektowych itp. (badania mogą ustalić pierwotną lokalizację obiektów, określić linie zabudowy, historyczne podziały działek, szerokość zabudowy historycznej),
- e) obowiązują ograniczenia wynikające z konieczności zachowania w nowej zabudowie i zagospodarowaniu terenu wartościowych relikwów archeologiczno - architektonicznych, konserwacji i ekspozycji w nawierzchni, zarysów dawnej zabudowy, wjazdów, bram itp.,

- f) odtworzenie historycznej zabudowy uzupełniającej winno nastąpić zgodnie z przekazami ikonograficznymi oraz wynikami badań archeologiczno-architektonicznych,
  - g) należy zachować historyczne nawierzchnie dróg i placów,
  - h) należy dążyć do uporządkowania zespołu - obiekty wtórne i szpecące winny być docelowo przeznaczone do rozbiórki bądź też przebudowy, której efektem będzie poprawa standardu estetycznego; należy likwidować obiekty tymczasowe,
  - i) w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i całego założenia,
  - j) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły; w obrębie zespołów zakazuje się lokalizacji wiat i składowisk oraz obiektów i urządzeń technicznych kolidujących z zabytkowym charakterem założenia; wprowadzania obiektów kubaturowych w obrębie placów, podwórzy gospodarczych,
  - k) obowiązuje zakaz wprowadzania podziałów historycznego założenia,
  - l) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, zakaz lokalizacji elementów wysokościowych, instalacji odnawialnych źródeł energii,
  - m) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów zabytkowych poszczególnych obiektów i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego,
  - n) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym układem zabudowy, zachować istniejącą zielen - ochronie podlega istniejący drzewostan, układ dróg, cieków wodnych,
  - o) zakaz działalności mogącej doprowadzić do uszkodzenia grobowca rodziny von Rosenberg-Lipinsky znajdującego się na terenie parku w Drzemlikowicach, wymóg pełnej rewaloryzacji i konserwacji obiektu;
- 3) dla terenów zespołów sakralnych, wraz z terenami przykościelnymi (w miejscowościach Niwnik, Bolechów w obrębie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej), oraz strefach ekspozycji obowiązuje:
- a) nakaz prowadzenia działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych,
  - b) zakaz wprowadzania nowej zabudowy,
  - c) wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewaloryzacji i konserwacji obiektów zabytkowych, elementów historycznego układu, historycznej zieleni,
  - d) należy prowadzić wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie zespołu i przy jego poszczególnych elementach oraz przy i w budynku kościoła zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
  - e) obowiązuje zakaz wprowadzania podziałów historycznych założeń.

**3. Dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej**, tożsamej z obszarem historycznego układu ruralistycznego-ujęty w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową, oznaczonej na rysunku planu obowiązuje:

- 1) pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym; należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu;
- 2) zachowanie historycznego układu przestrzennego w tym: rozplanowania dróg, ulic, placów, przebiegu linii zabudowy, kompozycji układu przestrzennego, wnętrza zabudowy, kompozycji historycznej zieleni; oraz poszczególnych elementów tego układu w tym: historycznych nawierzchni ulic, placów i chodników, jak również zabytkowych nawierzchni brukowanych, historycznych obiektów technicznych, zabudowy i zieleni;
- 3) kształtowanie historycznej linii zabudowy zgodnie z historycznym zagospodarowaniem, szczególnie na terenach dawnych zagrod;

- 4) zachowanie elementów układu przestrzennego; poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
- 5) utrzymanie zagrodowego charakteru zabudowy wsi; lokalizacja nowej zabudowy w obrębie historycznych zagród preferowana jest w miejscach nieistniejących już budynków historycznych;
- 6) uporządkowanie wewnątrz zabudowy zabytkowych zespołów budowlanych; puste place powstałe po obiektach historycznych powinny uzyskać zagospodarowanie odtworzeniowe bądź jako zieleńce wewnątrz zabudowy, wg. indywidualnych projektów, należy wyeliminować możliwość kształtowania zabudowy na zapleczu historycznych zagród;
- 7) utrzymanie i odtworzenie zabudowy w granicach historycznych działek, a nowe budynki, dostosowane do charakteru zabudowy miejscowości, lokowane jako uzasadnione historycznie uzupełnienie przestrzeni; obszary pod ewentualną zabudowę lokalizować wzdłuż istniejącego układu dróg;
- 8) modernizacja, rozbudowa, przebudowa obiektów istniejących wymaga nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią, reguła ta nie dotyczy obiektów dysharmonijnych;
- 9) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości; nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;
- 10) następujące kształtowanie nowej zabudowy:
  - a) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych z kondygnacją drugą w poddaszu, wysokość zabudowy do 9 m z dopuszczeniem wysokości ustalonej w ustaleniach szczegółowych planu, licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu, dopuszcza się dla zabudowy produkcyjnej i usługowej stosowanie jednej kondygnacji nadziemnej, z wyjątkiem obiektów historycznych,
  - b) bryła na planie prostokąta, dopuszcza się aneksy w tym ganek bądź garaż; wyklucza się możliwość wprowadzania portyków, przypór bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej, powstałej przed 1945 r.,
  - c) dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia 38-45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym, o matowym wykończeniu powierzchni; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
  - d) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku w układzie szczytowym 10m, w układzie kalenicowym 25 m dla zabudowy mieszkalno- gospodarczej oraz 30m dla zabudowy usług sportu i rekreacji, z dopuszczeniem szerokości ustalonej w ustaleniach szczegółowych planu,
  - e) wymagane budynki murowane lub stylizowane na murowane z dopuszczeniem innych historycznych technologii wykonania; elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych wymagane elewacje tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych,
  - f) dla elewacji należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków w tym: odcienie bieli, rozbielone beże, jasne szarości, kolory piaskowe, ugry, z dopuszczeniem ceramicznych materiałów elewacyjnych,
  - g) okna prostokątne, w układzie pionowym, o tradycyjnych podziałach;

- 11) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie, dotyczy to również elementów zniekształcających założenia historyczne np. błędnych nasadzeń zieleni;
- 12) zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;
- 13) zakaz:
  - a) lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru; zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
  - b) lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
  - c) prowadzenia noworealizowanych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
  - d) stawiania wolno stojących silosów za wyjątkiem silosów obudowanych, w budynkach;
- 14) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
- 15) utrzymanie krajobrazu przyrodniczego związanego przestrzennie z historycznym układem miejscowości, zachować istniejącą zieleń - ochronie podlegają istniejące tereny zielone, drzewostan, układ dróg, cieków wodnych.

#### 4. Dla strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczonej na rysunku planu obowiązuje:

- 1) zagospodarowanie terenu oraz obiekty budowlane powinny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz i kształtowane w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie usytuowania, wysokości, skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego (w tym pokrycia dachu) i kolorystyki;
- 2) stosowanie materiałów:
  - a) pokrycia dachu - dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym ceglastym,
  - b) elewacje tynkowane w stonowanej gamie kolorystycznej: odcienie bieli, rozbielone beże, jasne szarości, kolory piaskowe, ugry, z dopuszczeniem ceramicznych materiałów elewacyjnych;
- 3) następujące kształtowanie nowej zabudowy:
  - a) wysokości i gabaryty obiektów nie mogą przewyższać skalą budynków o podobnej funkcji ulokowanych w otoczeniu,
  - b) wymagane do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga w dachu stromym, wysokość zabudowy do 9 m z dopuszczeniem wysokości ustalonej w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się dla zabudowy produkcyjnej i usługowej stosowanie jednej kondygnacji nadziemnej,
  - c) dach o połaciach symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych - kalenicowy ograniczony do przekryć lukarn i naczółków, o kącie nachylenia połaci od 36° do 45°;
- 4) planowane zagospodarowanie oraz zabudowa powinny być opracowane według jednolitej koncepcji architektonicznej i przestrzennej:
  - a) dla obszarów pod nową zabudowę, szczególnie zwartych, większych należy przewidzieć jednakowe położenie budynków względem dróg, linii zabudowy, gabaryty budynków i sposób ukształtowania dachu (planując jednakowe spadki dla wszystkich budynków powstających na danym terenie),
  - b) należy przewidzieć ochronę istniejącego układu zieleni (w tym zadrzewienia);
- 5) ewentualne napowierzchniowe elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego - wyklucza się możliwość stosowania dominant przestrzennych stanowiących konkurencję wobec walorów widokowych panoramy wsi i obiektów zabytkowych;

- 6) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz; z wyłączeniem możliwości realizacji inwestycji dużych wielkoobszarowych, oraz wymagających znacznych przeobrażeń krajobrazu;
- 7) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy, zachować istniejącą zieleń - ochronie podlega istniejący drzewostan: aleje, zadrzewienia śródpolne, szpalery, układ dróg;
- 8) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe, za wyjątkiem przebudowywanych i modernizowanych.

**5. Dla strefy „E” ochrony ekspozycji, oznaczonej na rysunku planu obowiązuje:**

- 1) ograniczenie planowanego zagospodarowanie, w tym infrastruktury i obiektów budowlanych, posiadających negatywny wpływ na lokalne wartości kulturowe, szczególnie na: krajobraz kulturowy - historycznych panoram, osie widokowe w historycznie ukształtowanym terenie osadniczym i układzie ruralistycznym oraz przedpola ekspozycji sylwetki wsi, w tym ze stron najazdów dróg na wsie;
- 2) zakaz wprowadzania rozwiązań formalnych negatywnie wpływających na istniejące relacje przestrzenne i mogących tworzyć wyraźny dysonans w krajobrazie miejscowości.

**6. Dla strefy „W” ścisłej ochrony archeologicznej - oznaczonych na rysunku planu:**

- 1) ochronie podlegają zgodnie z przepisami odrębnymi stanowiska archeologiczne o zachowanej formie krajobrazowej, oraz zachowania struktur pradziejowych (typu „rondel”), wraz z terenami przyległymi, stanowiącymi otoczenie zabytku, obowiązuje zakaz zabudowy, oraz konieczności właściwego wyeksponowania obiektu,
- 2) dla obiektów i obszarów podlegających ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się:
  - a) priorytet wymogów konserwatorskich oraz zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu,
  - b) dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych elementów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem oraz naukowe badania archeologiczne, dla dopuszczalnych prac ingerujących w poziom gruntu obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, archeologiczno-architektonicznych.

**7. Dla strefy „OW” ochrony reliktywów archeologicznych, obejmującej cały obszar opracowania. Zasięg strefy uznaje się za równoznaczny z obszarem ujętym w wykazie zabytków. Na tym obszarze dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.**

**8. Ustala się ochronę obszarów zieleni historycznej oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi:**

- 1) ochronie podlegają dawne cmentarze, dla których obowiązuje:
  - a) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne oraz priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich,
  - b) należy zachować dotychczasową funkcję dla cmentarzy użytkowanych,
  - c) cmentarz nieużytkowany zachować jako tereny zielone,
  - d) zachowanie i konserwację elementów historycznych układów przestrzennych cmentarzy, w tym: historycznych ogrodzeń, bram, nagrobków, obiektów sztuki sepulkralnej, zieleni,
  - e) zabezpieczenie zachowanych nagrobków przed dewastacją, pozostawienie ich na miejscu, utworzenie dla nich lapidarium lub zachowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszczalne nowych inwestycji, w przypadku cmentarzy użytkowanych, wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia,
  - g) prowadzenie wszelkich zamierzeń i działań inwestycyjnych, planowanych na terenie cmentarzy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

2) założenia parkowe wpisane do rejestru zabytków (Drzemlikowice – decyzja nr 696/W/1-2 z dnia 23.08.1994 r. Siecieborowice – decyzja nr 565/W z dnia 27.12.1984 r.), oznaczone na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- a) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne oraz priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich,
- b) należy zachować i konserwować elementy historycznych układów przestrzennych, w tym historyczne ogrodzenia, bramy, zieleń,
- c) nowe inwestycje dopuszczalne są wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia,
- d) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie parku należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
- e) ustala się ochronę zabytkowych układów zieleni, w tym szpalerów drzew, alei, pojedynczych drzew pomnikowych oznaczonych na rysunku planu dla których obowiązuje- właściwa pielęgnacja zieleni; w przypadku szpalerów i alei usuwanie chorych i uzupełnienie układu nasadzeniami właściwych gatunków drzew.

**9. Ustala się ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do wykazu zabytków oraz budynki posiadające cechy zabytkowe, zgodnie z rysunkiem planu:**

- 1) obiekty zabytkowe należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 2) zachować lub odtworzyć ich rozplanowanie, bryłę, kształt i geometrię dachu, zastosowane tradycyjne materiały budowlane oraz kolorystykę elewacji;
- 3) utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny;
- 4) chronić zachowany układ i wystrój wewnątrz oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom;
- 5) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem obiektu;
- 6) utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi;
- 7) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów;
- 8) historyczne obiekty małej architektury oraz obiekty ruchome, wolno stojące w terenie należy zachować, konserwować oraz zabezpieczać przed dewastacją;
- 9) do wszelkich zamierzeń i działań (w tym zmiany funkcji, przebudowy, rozbudowy i remontów, zagospodarowania terenu) mają zastosowanie przepisy szczególne dotyczące ochrony zabytków.

10. Zasób, wykaz wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.

11. Ochronę historycznych urządzeń technicznych oraz dzieł inżynierskich lub ich zespołów, trwale związanych z miejscem posadowienia takich jak: budynki stacji transformatorowych, mosty, przepusty, wiadukty, stopnie wodne, jazy, umocnienia wodne, dla których obowiązuje:

- 1) zachowanie i ochrona formy obiektów i najbliższego otoczenia;
- 2) utrzymanie w należyтым stanie technicznym;
- 3) prowadzenie wszelkie prace przy obiektach zgodnie z wymogami przepisów dotyczących ochrony zabytków.

12. Uwzględnia się ochronę obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, w tym:

- 1) zespół pałacowo-parkowy: pałac, obecnie Zespół Szkół Rolniczych, park z grobowcem i pomnikiem na terenie wsi Drzemlikowice – decyzja nr 696/W/1-2 z dnia 23.08.1994 r.;
- 2) park pałacowy na terenie wsi Siecieborowice – decyzja nr 565/W z dnia 27.12.1984 r.

13. Ochronie podlegają zabytkowe obiekty małej architektury w tym m in.: krzyże pokutne wraz z najbliższym otoczeniem w miejscowości Niwnik, obiekt symboliczny - obelisk w miejscowości Bolechów; cokół z kolumną w obrębie zespołu pałacowo-folwarcznego i parkowego w miejscowości Drzemlikowice.

14. Ochronie podlegają **stanowiska archeologiczne** w obrębie i zasięgu ustalonym na rysunku planu, dla których obowiązuje zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi;
- 2) zakaz wprowadzania zalesień.

15. Informuje się że na podstawie przepisów odrębnych, obowiązuje stosowne postępowanie w stosunku do przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, spoczywającym na każdym, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych go odkrył.

16. Wszelkie działania w historycznym układzie ruralistycznym wsi, wpisanych do wykazu zabytków należy podporządkować wymogom konserwatorskim, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz podlegają rewaloryzacji, z zachowaniem priorytetu prac konserwatorskich i restauratorskich w stosunku do współczesnej działalności inwestycyjnej związanej z przebudową i rozbudową istniejącej jak i realizacją nowej zabudowy oraz związanej ze zmianą zagospodarowania i urządzania terenu.

## **§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) na obszarze objętym planem znajdują się obiekty i obszary przyrodniczo cenne podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) obiekty i obszary zabytkowe podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, których wykaz zawiera § 11;
- 3) obszary:
  - a) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, zagrożenia powodzią  $Q_{10\%}$  - obszar szczególnego zagrożenia powodzią,
  - b) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, zagrożenia powodzią  $Q_{1\%}$  - obszar szczególnego zagrożenia powodzią,
  - c) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat zagrożenia powodzią  $Q_{0,2\%}$ ;
- 4) obszary wymienione w pkt 3 lit. a i b stanowią obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym zakazy wynikające wprost z ustawy Prawo wodne.
- 5) granicę stref ochronnych ujęć wody ustalonych decyzjami Starosty Oławskiego nr:
  - a) OS.6320.1.2011 z dnia 03.08.2011 r. /ujęcie wody podziemnej w m. Godzinowice/,
  - b) OS.6220-2/10 z dnia 17.01.2011 r. /ujęcie wody podziemnej w m. Drzemlikowice/;
- 6) pozostała część województwa dolnośląskiego objęta Uchwałą antysmogową w zakresie wymogów ekoprojektu.

## **§ 13. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów infrastruktury technicznej, w tym szczelnych zbiorników kanalizacyjnych do czasu wybudowania systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem US, dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie związane z obsługą imprez, festynów i spotkań rekreacyjno- sportowo-wypoczynkowych, w tym obiektów budowlanych; okres tymczasowego zagospodarowania związany jest z czasem ich trwania, nieprzekraczalny termin likwidacji tymczasowego zagospodarowania wynosi 21 dni od zakończenia zdarzenia.

**§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez układ dróg publicznych;
- 2) utrzymanie ciągów pieszych na terenach dotychczasowego zainwestowania oraz wprowadzenie ciągów pieszo - rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, a także w obszarze dróg rolnych i leśnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się realizację ciągów pieszo- jezdnych o charakterze dróg wewnętrznych lub sięgaczy dojazdowych na terenach funkcjonalnych, poza historycznymi założeniami sakralnymi oraz pałacowo - parkowymi, przy czym:
  - a) szerokość noworealizowanych ciągów pieszo - jezdnych nie może być mniejsza niż 8 m,
  - b) szerokość noworealizowanych sięgaczy dojazdowych o długości:
    - do 50 m nie może być mniejsza niż 6,0 m,
    - od 50 m do 100 m nie może być mniejsza niż 8,0 m,
    - powyżej 100 m nie może być mniejsza niż 10,0 m,
  - c) noworealizowane sięgacze dojazdowe muszą być wyposażone w plac manewrowy umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych,
  - d) sięgacze dojazdowe nie mogą być dłuższe niż 150,0 m;
- 4) dopuszczenie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego nie może kolidować z historycznym krajobrazem kulturowym.

2. W obrębie zainwestowanych terenów wymaga się lokalizowanie minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poszczególnych działkach w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych, ustala się:

- 1) 1 miejsce na budynek jednorodzinny, lokal mieszkalny lub mieszkanie, na terenach oznaczonych symbolami **MN, MU, MW**;
- 2) 1 miejsce na każde rozpoczęte 75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego, na terenach oznaczonych symbolami: **US, U**, z wyłączeniem zespołu sakralnego;
- 3) 2 miejsca postojowe na terenach oznaczonych symbolami: **MN, RM** dla każdej działki o przeznaczeniu podstawowym;
- 4) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczenia usługowego lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 5) 1 miejsce postojowe na budynek jednorodzinny, lokal mieszkalny lub mieszkanie dla przeznaczenia mieszkaniowego;
- 6) 1 miejsce na trzech pracowników na terenie oznaczonym symbolem **RUP**;
- 7) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych;
- 8) dla pozostałych przeznaczeń nie wymienionych w pkt. **1)- 7)** nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 9) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określona w ust 1 pkt. **1)-8)** podlega zsumowaniu.
- 10) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w ilości 1 stanowiska na 12 stanowisk ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1.

3. Dopuszcza się zabezpieczenie miejsc postojowych poprzez wykorzystanie lokalizacji miejsc parkingowych na działkach sąsiednich, lub na terenach innych wyznaczonych planem pod realizację parkowania.



4. Realizacja miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w formie: niezadaszonych miejsc postojowych, w obiektach budowlanych lub zamkniętych garażach zlokalizowanych na działkach budowlanych.

5. Zlokalizowane w obiekcie budowlanym stanowiska parkingowe, mogą obejmować podziemną i nadziemną jego część.

**§ 15. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym:**

2. Ustala się następujące ogólne zasady powiązania terenów objętych ustaleniami planu z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego:

- 1) projektowa infrastruktura techniczna nie może kolidować z historycznym krajobrazem kulturowym;
- 2) projektowane elementy sieci infrastruktury należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych, wewnętrznych i pieszojezdnych, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od tej zasady;
- 3) sieci i urządzenia techniczne wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się:
  - a) realizację urządzeń i elementów sieci uzbrojenia technicznego poza terenami wyznaczonymi w planie na ten cel;
  - b) realizację przesyłowej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu linii elektroenergetycznej 400 kV, jako linii napowietrznej, dwutorowej,
  - c) realizację dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu linii elektroenergetycznej 110 kV, z zachowaniem pasów technologicznych, dla których obowiązuje zakaz sadzenia zieleni o wysokości większej niż 2,5 m pod linią elektroenergetyczną oraz wzdłuż linii po obu jej stronach, w pasie terenu zapewniającym spełnienie wymagań bezpieczeństwa konstrukcji, użytkowania oraz utrzymania właściwego stanu technicznego linii;
  - d) utrzymanie istniejących indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków na terenach zabudowy mieszkaniowej,
  - e) stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków oraz zbiorników bezodpływowych na terenach zabudowy, które nie mogą być skanalizowane, przy zachowaniu odległości między poszczególnymi obiektami, w szczególności studni, zgodnych z obowiązującymi odrębnymi przepisami,
  - f) modernizację, adaptację, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym;
- 5) na rysunku planu oznaczono elektroenergetyczne linie przesyłowe o napięciu 110kV i 400kV, oraz ich pasy technologiczne:
  - a) dla linii 400kV: 70 m, tj. po 35 m od osi linii w obu kierunkach,
  - b) dla linii 110kV: 30 m, tj. po 15 m od osi linii w obu kierunkach,
  - c) dla linii 110kV planowana: 50 m, tj. po 22,5 m od osi linii w obu kierunkach;
- 6) na rysunku oznaczono projektowany gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 6 m od osi gazociągu;
- 7) zagospodarowania terenu w strefach kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów rozdzielczych;
- 2) należy zapewnić wodę z urządzeń wodociągowych lub z punktów czerpania w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

- 3) dopuszczenie budowy studni przy zachowaniu odległości między poszczególnymi obiektami zgodnych z obowiązującymi odrębnymi przepisami;
- 4) utrzymanie:
  - a) systemów wodociągowych,
  - b) istniejących studni.
4. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:
  - 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z gminnym systemem kanalizacji sanitarnej;
  - 2) budowę systemu kanalizacji przy wykorzystaniu układu kanalizacji grawitacyjno – pompowej;
  - 3) ścieki przemysłowe po ich podczyszczeniu mogą być odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej wyłącznie na warunkach, ustalonych w przepisach odrębnych.
5. Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:
  - 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej;
  - 2) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów komunalnych ustala się wywożenie odpadów zgodnie z warunkami odbioru. Dopuszcza się lokalizację miejsc czasowego magazynowania i zbierania odpadów, w tym odpadów komunalnych, regulowanych na podstawie przepisów odrębnych.
7. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się
  - 1) korzystanie z indywidualnych lub grupowych instalacji i źródeł ciepła;
  - 2) dopuszcza się stosowanie systemów pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych do 100kW w zakresie wykorzystywania energii słonecznej i geotermalnej.
8. Dla zaopatrzenia w gaz ustala się że sieci i urządzenia należy zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną o charakterze dystrybucyjnym ustala się:
  - 1) korzystanie z systemu zasilania gminy liniami niskiego i średniego napięcia;
  - 2) rozbudowę i budowę nowych dystrybucyjnych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;
  - 3) w ramach wydzielonych terenów przewiduje się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej, których lokalizacja zapewniać ma centralne położenie względem obciążenia, swobodny dojazd ciężkim sprzętem, po utwardzonej powierzchni;
  - 4) dla projektowanych stacji transformatorowych wydzielenie działek z możliwością dojazdu do drogi publicznej z możliwością ich lokalizacji poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy;
  - 5) skablowanie projektowanych linii napowietrznych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową;
  - 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej o mocy nieprzekraczającej 100 kW oraz powyżej 100kW na terenach oznaczonych symbolami N EF0.1, N EF0.2, B EF0.1, zgodnie z przepisami odrębnymi z wykluczeniem lokalizacji masztów i farm wiatrowych.
10. Dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację uzupełniającego systemu sieci telefonicznej powiązanej z istniejącym systemem telekomunikacji, w tym sieci przewodowych i bezprzewodowych, analogowych oraz cyfrowych.

### **Rozdział 3.**

#### **Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów**

**§ 16.1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem D MW0, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**

2. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

### 3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi w wyodrębnionej na ten cel części budynku, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, z wykluczeniem działalności uciążliwych;
- 2) usługi, w formie parterowych murowanych obiektów o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>, bez możliwości lokalizowania ich na wydzielonych działkach;
- 3) urządzenia i obiekty towarzyszące.

### 4. W ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego zakazuje się:

- 1) działalności uciążliwych;
- 2) handlu hurtowego;
- 3) obiektów produkcyjnych;
- 4) stacji paliw.

### 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) dla budynków znajdujących się w wykazie zabytków obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 9;
- 2) dla zabudowy w obszarze strefy „B” ochrony krajobrazu kulturowego, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3, za wyjątkiem wysokości zabudowy, która wynosi do 12 m;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 4) intensywność zabudowy 0,01 - 2,00;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60%;
- 6) nieprzekraczalna szerokość elewacji budynku w układzie kalenicowym 30 m, w układzie szczytowym 10 m.

**§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: B MU0.1-B MU0.5, D MU0.1-D MU0.6, G MU0.1, G MU0.2, N MU0.1-N MU0.4, S MU0.1-S MU0.3, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

### 2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej – stanowiące tereny istniejącego wielofunkcyjnego zainwestowania wiejskiego;
- 2) zabudowa zagrodowa;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach do 4 mieszkań;
- 4) zabudowa usługowa z wyłączeniem stacji paliw;
- 5) usługi i produkcja rolnicza na terenie oznaczonym symbolem **D MU0.1**.

### 3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty produkcyjne, składy i magazyny do 20% powierzchni terenu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie urządzeń i obiektów towarzyszących;
- 3) urządzenia i obiekty towarzyszące.

### 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) dla budynków znajdujących się w wykazie zabytków oraz o cechach zabytkowych obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 9,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego oraz zasady kształtowania połaci dachowych:

- a) dla zabudowy w obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej, na terenie oznaczonym symbolem **D MU0.1, D MU0.2, S MU0.1** obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2, 7, 8, 9, oraz ustalenia dla zespołu dworsko-folwarcznego, teren pałacu A/3987/696/W/1-2 1994.08.23, parku/ogrodu A/3987/696/W/1-2 1994.08.23 w Drzemlikowicach,
- b) dla zabudowy w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: **B MU0.1-B MU0.5, D MU0.3-D MU0.6, G MU0.1, G MU0.2, N MU0.1-N MU0.4, S MU0.2, S MU0.3** obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3,
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
- a) 50% dla terenów oznaczonych symbolami: **B MU0.3, B MU0.4, B MU0.5, D MU0.1, D MU0.2, D MU0.3, D MU0.6, G MU0.1, G MU0.2, N MU0.2, N MU0.4, S MU0.1, S MU0.2, S MU0.3**,
- b) 30% dla pozostałych terenów;
- 4) intensywność zabudowy:
- a) 0,01 - 1,30 dla terenów oznaczonych symbolami: **B MU0.3, B MU0.4, B MU0.5, D MU0.1, D MU0.2, D MU0.3, D MU0.6, G MU0.1, G MU0.2, N MU0.2, N MU0.4, S MU0.1, S MU0.2, S MU0.3**,
- b) 0,01 - 2,30 dla pozostałych terenów;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
- a) 40% dla terenów oznaczonych symbolami: **B MU0.3, B MU0.4, B MU0.5, D MU0.1, D MU0.2, D MU0.3, D MU0.6, G MU0.1, G MU0.2, N MU0.2, N MU0.4, S MU0.1, S MU0.2, S MU0.3**,
- b) 70% dla pozostałych terenów;
- 6) nieprzekraczalna szerokość elewacji budynku w układzie kalenicowym 30 m, w układzie szczytowym 10 m;
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **D MU0.1** obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji w obszarze historycznego założenia parkowo – pałacowego wpisanego do rejestru zabytków, zakaz podziału nieruchomości;
- 2) tereny oznaczone symbolami: **D MU0.4, D MU0.5** położone są częściowo na obszarze szczegółowego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%, na których obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych – ustawy Prawo wodne oraz:
- a) wymaga się stosowania technologii budowlanych i materiałów budowlanych o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody,
- b) wymaga się wyniesienia poziomu posadowienia posadzki parteru ponad poziom wód zalewowych Q10% i Q1%,
- c) zakazuje się stosowania podpiwniczeń,
- d) wymaga się zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi.
- § 18. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem S MN2.3, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**
2. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. W ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego obowiązuje nakaz przebudowy istniejących budynków w celu nawiązania do zespołu historycznego.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego - dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2;
- 2) kształtowanie połaci dachowych- dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie - 70%;
- 4) intensywność zabudowy – w ilości nie przekraczającej działań odtworzeniowych- odbudowy historycznego budynku;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – w ilości nie przekraczającej działań odtworzeniowych- odbudowy historycznego budynku;
- 6) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku – w ilości nie przekraczającej działań odtworzeniowych- odbudowy historycznego budynku.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji w obszarze historycznego założenia parkowego wpisanego do rejestru zabytków – obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem działań odtworzeniowych.

**§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: B MN1.1, B MN1.2, D MN1.1 - D MN1.14, G MN1.1 - G MN1.8, N MN1.1 - N MN1.3, S MN1.1 - S MN1.8, B MN2.1, D MN2.1-D MN2.6, G MN2.1-G MN2.3, N MN2.1-N MN2.3, S MN2.1, S MN2.2, S MN2.4, S MN2.5, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa zagrodowa.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach do 4 mieszkań do 30% powierzchni terenu;
- 2) usługi towarzyszące, udział ich w powierzchni zabudowy nie może przekraczać 30%, z wykluczeniem działalności uciążliwych;
- 3) urządzenia i obiekty towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) dla budynków znajdujących się w wykazie zabytków oraz o cechach zabytkowych obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 9;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego oraz zasady kształtowania połaci dachowych:
  - a) dla zabudowy w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: **B MN1.1, B MN1.2, D MN1.1 - D MN1.14, G MN1.1 - G MN1.8, N MN1.1 - N MN1.3, S MN1.1 - S MN1.8**, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3,
  - b) dla zabudowy w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenach oznaczonych symbolami: **B MN2.1, D MN2.1-D MN2.6, G MN2.1-G MN2.3, N MN2.1-N MN2.3, S MN2.1, S MN2.2, S MN2.4, S MN2.5** obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 4;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) 60% na terenach oznaczonych symbolami: **B MN1.2, B MN2.1, B MN2.2, D MN1.1, D MN1.2, D MN1.3, D MN1.4, D MN1.7, D MN1.8, D MN1.9, D MN1.11, D MN1.12, D MN2.1, D MN2.2, D MN2.4, G MN1.5, G MN1.7, G MN1.8, G MN2.1, G MN2.2, G MN2.3, N MN1.1, N MN1.2, S MN1.2, S MN1.3, S MN1.4, S MN1.5, S MN1.6, S MN1.7, S MN1.8, S MN2.1, S MN2.2, S MN2.3, S MN2.4, S MN2.5**,

- b) 30% dla pozostałych terenów;
- 4) intensywność zabudowy:
- a) 0,01- 0,60 na terenach oznaczonych symbolami: **B MN1.2, B MN2.1, B MN2.2, D MN1.1, D MN1.2, D MN1.3, D MN1.4, D MN1.7, D MN1.8, D MN1.9, D MN1.11, D MN1.12, D MN2.1, D MN2.2, D MN2.4, G MN1.5, G MN1.7, G MN1.8, G MN2.1, G MN2.2, G MN2.3, N MN1.1, N MN1.2, S MN1.2, S MN1.3, S MN1.4, S MN1.5, S MN1.6, S MN1.7, S MN1.8, S MN2.1, S MN2.2, S MN2.3, S MN2.4, S MN2.5,**
- b) 0,01- 0,90 dla pozostałych terenów;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
- a) 40% na terenach oznaczonych symbolami: **B MN1.2, B MN2.1, B MN2.2, D MN1.1, D MN1.2, D MN1.3, D MN1.4, D MN1.7, D MN1.8, D MN1.9, D MN1.11, D MN1.12, D MN2.1, D MN2.2, D MN2.4, G MN1.5, G MN1.7, G MN1.8, G MN2.1, G MN2.2, G MN2.3, N MN1.1, N MN1.2, S MN1.2, S MN1.3, S MN1.4, S MN1.5, S MN1.6, S MN1.7, S MN1.8, S MN2.1, S MN2.2, S MN2.3, S MN2.4, S MN2.5,**
- b) 70% dla pozostałych terenów;
- 6) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 25 m, w układzie szczytowym do 10 m.

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

- 1) tereny oznaczone symbolami: **D MN1.2, D MN1.5, D MN1.6, D MN1.7, D MN1.8, D MN1.14, D MN2.4, S MN1.2, S MN1.3, S MN1.4,** położone są częściowo na obszarze szczegółowego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%, na których obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych –ustawy Prawo wodne oraz:
- a) wymaga się stosowania technologii budowlanych i materiałów budowlanych o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody,
- b) wymaga się wyniesienia poziomu posadowienia posadzki parteru ponad poziom wód zalewowych Q10% i Q1%,
- c) zakazuje się stosowania podpiwniczeń,
- d) wymaga się zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi.

**§ 20. 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: B RM0.1-B RM0.6, D RM0.1 -D RM0.19, G RM1.1- G RM1.6, G RM2.1- G RM2.4, G RM2.1, G RM2.2, N RM0.1 -N RM0.8, S RM0.1 -S RM0.5, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa zagrodowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenie oznaczonym **GRM2.1**;
- 3) teren produkcji rolnej i obsługi produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa mieszkaniowa - mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 2) usługi towarzyszące związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 3) urządzenia i obiekty towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz kształtowanie połaci dachowych:

- 1) dla budynków i zespołów zabudowy znajdujących się w wykazie zabytków oraz o cechach zabytkowych obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 9;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego oraz zasady kształtowania połaci dachowych:
- dla zabudowy w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: **B RM0.1-B RM0.6, D RM0.1 -D RM0.19, G RM1.1- G RM1.6, N RM0.1 -N RM0.8, S RM0.1 -S RM0.5**, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3,
  - dla zabudowy w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenach oznaczonych symbolami: **B RM2.1, G RM2.2- G RM2.4** obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 4 z dopuszczeniem dla zabudowy produkcyjnej i usługowej o powierzchni zabudowy powyżej 300 m<sup>2</sup>: dachów pulpitowych, dwuspadowych lub wielospadowych kalenicowych o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu połaci 1,5<sup>0</sup> -15<sup>0</sup> z dopuszczeniem obudowy ich attyką, o ile przepisy szczegółowe uchwały nie stanowią inaczej, nieprzekraczalna wysokość obiektów z dachem pulpitowym 8 m, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **B RM2.1** na którym nie dopuszcza się dachów pulpitowych,
  - 10,0 m dla budynków na terenie oznaczonym symbolem **G RM2.1**;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
- 60% na terenach oznaczonych symbolami: **G RM 2.1, G RM 2.2, G RM 2.3, G RM2.4, , D RM0.5, DRM0.11, D RM0.12**,
  - 30% dla pozostałych terenów;
- 4) intensywność zabudowy:
- 0,01- 0,70 na terenach oznaczonych symbolami: **G RM 2.1, G RM 2.2, G RM2.4, G RM 2.3, D RM0.5, D11RM, D RM0.12**,
  - 0,01- 1,00 dla pozostałych terenów;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
- 40% na terenach oznaczonych symbolami: **G RM 2.1, G RM 2.2, G RM 2.3, G RM2.4, , D RM0.5, DRM0.11, D RM0.12**,
  - 70% dla pozostałych terenów;
- 6) nieprzekraczalna szerokość elewacji budynku w układzie kalenicowym 30 m, w układzie szczytowym 10 m.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Tereny oznaczone symbolami: **D RM0.9, D RM0.10, DRM0.11, D RM0.12, D RM0.13**, położone są częściowo na obszarze szczegółowego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%, na których obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych –ustawy Prawo wodne oraz:
- wymaga się stosowania technologii budowlanych i materiałów budowlanych o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody;
  - wymaga się wyniesienia poziomu posadowienia posadzki parteru ponad poziom wód zalewowych Q10% i Q1%;
  - zakazuje się stosowania podpiwniczeń;
  - wymaga się zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi.
- § 21.1. Wyznacza się tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami B U0.1, N U0.1, dla których obowiązują następujące ustalenia:**
- Przeznaczenie podstawowe - usługi sakralne.
  - Przeznaczenie uzupełniające - urządzenia i obiekty towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z ustaleniami dla strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dotyczącej zabytkowego:

- 1) zespołu sakralnego -teren **N U0.1**, Kościół par. Najświętszego Serca Pana Jezusa w Niwniku;
- 2) obiektu sakralnego -teren **B U0.1**, kaplica w Bolechowie;

5. Obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2 dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej, nakaz realizacji działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych.

**§ 22. 1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolami: B U0.2, D U0.1, N U0.2, S U0.1, S U0.2, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny zabudowy usługowej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej integralnie związane z prowadzoną działalnością;
- 3) drobna produkcja związanej z obsługą mieszkańców lub gospodarstw domowych.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa zagrodowa;
- 2) urządzenia i obiekty towarzyszące;
- 3) zieleń towarzysząca.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) dla budynków znajdujących się w wykazie zabytków oraz o cechach zabytkowych obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 9;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego, kształtowanie połaci dachowych oraz zasady kształtowania połaci dachowych:
  - a) dla zabudowy w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: **B U0.2, N U0.2, S U0.1, S U0.2**, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3,
  - b) dla zabudowy w obszarze strefy „B” i „K” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: **D U0.1**, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3 i 4,
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) 50% na terenie oznaczonym symbolem **D U0.1**,
  - b) 20% na pozostałych terenach;
- 4) intensywność zabudowy 0,01 - 2,00;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) 50% na terenie oznaczonym symbolem **D U0.1**;
  - b) 70% na pozostałych terenach.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Teren oznaczony symbolem **D U0.1**, położony jest częściowo na obszarze szczegółowego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%, na których obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych –ustawy Prawo wodne oraz:

- a) wymaga się stosowania technologii budowlanych i materiałów budowlanych o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody,
- b) wymaga się wyniesienia poziomu posadowienia posadzki parteru ponad poziom wód zalewowych Q10% i Q1%,



- c) zakazuje się stosowania podpiwniczeń,
- d) wymaga się zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi.

**§ 23. 1. Wyznacza się tereny usług, produkcji rolniczej, oznaczone na rysunku planu symbolami: B RUP0.1, B RUP0.2, G RUP0.1, N RUP0.1, S RUP0.1, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny zabudowy usługowej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej integralnie związane z prowadzoną działalnością;
- 3) drobna produkcja związanej z obsługą mieszkańców lub gospodarstw domowych;
- 4) zabudowa związana z produkcją rolniczą.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa związana z usługami rolniczymi;
- 2) urządzenia i obiekty towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) dla budynków znajdujących się w wykazie zabytków oraz o cechach zabytkowych obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 9;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego i obiektu oraz zasady kształtowania połaci dachowych:
  - a) dla zabudowy w obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej, na terenie oznaczonym symbolem **S RUP0.1** obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2,
  - b) dla zabudowy w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: **G RUP0.1, N RUP0.1, B RUP0.1** obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem **B RUP0.2**:
  - a) wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego do 12 m,
  - b) dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej kalenicowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków; przy realizacji dachu mansardowego dopuszcza się odstępstwo od ustalenia i zwiększenie nachylenia połaci powyżej 45° dla części dolnej dachu; przy stosowaniu dachów mansardowych parametr ten nie może przekroczyć 65°,
  - c) dopuszcza się stosowanie dachów pulpitowych, dwuspadowych lub wielospadowych kalenicowych o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu połaci 1,5° - 15° z dopuszczeniem obudowy ich attyką, dla budynków o powierzchni zabudowy powyżej 300 m<sup>2</sup> poza strefami ochrony konserwatorskiej „A” i „B”;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) 60% na terenie oznaczonym symbolem **B RUP0.1, B RUP0.2**,
  - b) 20% na pozostałych terenach;
- 5) intensywność zabudowy 0,01 - 2,00;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) 60% na terenie oznaczonym symbolem **B RUP0.1, B RUP0.2**,
  - b) 20% na pozostałych terenach.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Dla terenu oznaczonego symbolem **S RUP0.1** obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji w obszarze historycznego założenia folwarczno – pałacowego wpisanego do ewidencji zabytków oraz parku wpisanego do rejestru zabytków, planowane zagospodarowanie nie może naruszać zachowanych elementów historycznego układu przestrzennego; kolorystyka dla elewacji winna respektować oryginalne- historyczne rozwiązania kolorystyczne.

**§ 24. 1. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem B US0.1, D US0.1, G US0.1, N US0.1, S US0.1, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) usługi publiczne na terenach oznaczonych symbolem **D US0.1, S US0.1**.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa usługowa;
- 2) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 3) urzędnia i obiekty towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego – 10 m;
- 2) zasady kształtowania połaci dachowych:
  - a) dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej kalenicowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 20%, na pozostałych terenach
  - b) stosowanie dachów pulpitowych, dwuspadowych lub wielospadowych kalenicowych o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu połaci 1,5° -15° z dopuszczeniem obudowy ich attyką, dla budynków o powierzchni zabudowy powyżej 300 m<sup>2</sup>, nieprzekraczalna wysokość obiektów z dachami pulpitowymi 8 m, poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 4) intensywność zabudowy 0,00- 1,00;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60%;
- 6) nieprzekraczalnej długości elewacji frontowej budynku do 70 m; z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc pierzeję zabudowy o niejednorodnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, jak również tworzyć zespoły zabudowy o kształtach rzutów zbliżonych do liter L i/lub U.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

- 1) na terenie oznaczonym symbolami: **B US0.1, D US0.1, G US0.1, S US0.1**, obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem **N US0.1**, obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 4.

**§ 25. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej –parki oznaczone na rysunku planu symbolami: B ZP0.1, D ZP0.1 - D ZP0.3, o przeznaczeniu podstawowym zieleni urządzonej –parki, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem **D ZP0.3** :

- 1) urzędnia sportu i rekreacji zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) urządzenia towarzyszące.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) obowiązują ustalenia konserwatorskie oraz ograniczenia w kształtowaniu zabudowy wynikające z § 11 ust. 2, 3, 8;
- 2) obowiązują ustalenia konserwatorskie oraz ograniczenia w kształtowaniu zabudowy wynikające z § 11 ust. 8 dla terenu **D ZP0.3** teren dawnego cmentarza;
- 3) nakaz utrzymania i rewaloryzacji zieleni;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 90%;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) 0,00 - 0,30 na terenie oznaczonym symbolem **D ZP0.2**,
  - b) 0,00 - 0,10 na pozostałych terenach;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 10%;
- 7) nieprzekraczalnej długości elewacji frontowej budynku do 40 m.

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **D ZP0.1** obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji w obszarze historycznego założenia parkowo – pałacowego wpisanego do rejestru zabytków;
- 2) teren oznaczony symbolem **D ZP0.1**, położony jest częściowo na obszarze szczegółowego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%, na których obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych – ustawy Prawo wodne.

**§ 26. 1. Wyznacza się tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolami: B ZC0.1, G ZC0.1, N ZC0.1, o przeznaczeniu podstawowym tereny cmentarzy, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) urządzenia i obiekty towarzyszące związane z funkcjonowaniem cmentarza,
- 2) infrastrukturę techniczną wyłącznie związaną z obsługą cmentarza.

3. Teren podlegają ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnym, obowiązuje zakaz zabudowy nie związanej z funkcją cmentarza oraz:

- 1) ograniczenia wynikające z lokalizacji w obszarze historycznych założeń cmentarnych- obszarów zieleni historycznej;
- 2) ustalono ochronę na podstawie wpisu do wykazu zabytków dla terenu oznaczonego symbolem:
  - a) **G ZC0.1** znajdującego się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej,
  - b) **N ZC0.1** w części znajdującego się w strefie „A”, „B” ochrony konserwatorskiej oraz w całości w strefie „K”,
  - c) **B ZC0.1** w części znajdującego się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej oraz w całości w strefie „K”;
- 3) ochronie podlega dawny – nieczynny cmentarz znajdujący się na terenie oznaczonym symbolem **G ZC0.1**.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) wysokość nowej zabudowy do 6,0 m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego;
- 2) dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej;

- 3) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 12 m;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 15%;
- 5) intensywność zabudowy 0,00 - 0,85;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 85%.

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

- 1) zakaz realizacji nowej zabudowy w strefach „A” i „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia konserwatorskie oraz ograniczenia w kształtowaniu zabudowy;
- 2) nakaz utrzymania i rewaloryzacji zieleni.

**§ 27. 1. wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym teren zieleni urządzonej, teren zabudowy usługowej– oznaczony na rysunku planu symbolem S ZP,U0.1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) obowiązują ustalenia konserwatorskie oraz ograniczenia w kształtowaniu zabudowy wynikające z § 11 ust. 2, 8, ochrony konserwatorskiej;
- 2) nakaz utrzymania i rewaloryzacji zieleni;
- 3) obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji w obszarze historycznego założenia parkowo – pałacowego wpisanego do rejestru zabytków;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 90%;
- 5) intensywność zabudowy 0,00 - 0,10;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 10%;
- 7) nieprzekraczalnej długości elewacji frontowej budynku do 40 m.

**§ 28. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym - tereny lasów, oznaczone symbolami ZL01-ZL27, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) urządzenia i obiekty towarzyszące zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **ZL0.13** obowiązują uwarunkowania wynikające z ustaleń dla strefy ochrony konserwatorskiej „A”; zagospodarowanie nie może naruszać elementów historycznego układu przestrzennego, w tym - istniejących historycznych zielni zgodnie z § 11 ust. 2, 8;
- 2) tereny oznaczone symbolami **ZL0.3, ZL0.4, ZL0.5, ZL0.6, ZL0.7, ZL0.8, ZL0.13, ZL0.14, ZL0.15, ZL0.16, ZL0.17, ZL0.18, ZL0.19, ZL0.20, ZL0.23, ZL0.24, ZL0.25, ZL0.26, ZL0.27**, położone są zgodnie z załącznikiem nr 1 w całości lub w części na obszarze szczegółowego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%, na których obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych –ustawy Prawo wodne.

**§ 29. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym:**

- 1) **tereny rolnicze – oznaczona na rysunku planu symbolami: R1.1- R1.20, R2.1 - R2.4;**
- 2) **tereny rolnicze, tereny zieleni nieurządzonej– oznaczona na rysunku planu symbolami:R,Z0.1 - R,Z0.9.**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- a) zabudowę gospodarczą związaną z produkcją rolną, w tym: wiaty do magazynowania płodów rolnych, obory, stodoły; na powierzchni nie większej niż 5% nieruchomości za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **R1.1- R1.20, R,Z0.1, - R,Z0.7, R,Z0.9**,
- b) urządzenia i obiekty towarzyszące zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej spełniające warunki określone w przepisach odrębnych,
- d) zalesianie gruntów rolnych spełniających warunki określone w przepisach odrębnych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) wysokość nowej zabudowy do 9 m oraz 7,5 m dla dachu pulpitowego, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego;
- 2) dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej oraz dachu pulpitowego: 12° – 30°;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 90%;
- 4) intensywność zabudowy 0,00 - 0,10;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 5%,
- 6) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 15 m, w układzie szczytowym 9,5 m;

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

- 1) całkowity zakaz zabudowy związanej z zamieszkiwaniem;
- 2) tereny oznaczone symbolami **R,Z0.1, R,Z0.2, R,Z0.3, R,Z0.4, R,Z0.5, R,Z0.6, R,Z0.7, R,Z0.9**, położone są zgodnie z załącznikiem nr 1 w całości lub w części na obszarze szczegółowego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%, na których obowiązuje całkowity zakaz zabudowy oraz zakazy wynikające z przepisów odrębnych –ustawy Prawo wodne;
- 3) tereny oznaczone symbolami **R1.7 R1.11, R1.12, R1.13, R1.14, R1.16, R1.17**, położone są zgodnie z załącznikiem nr 1 w całości lub w części na obszarze szczegółowego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%, na których obowiązuje całkowity zakaz zabudowy oraz zakazy wynikające z przepisów odrębnych –ustawy Prawo wodne;

4) obowiązują ograniczenia wynikające z ustaleń:

- a) dla strefy ochrony konserwatorskiej „B”, „W”, planowane zagospodarowanie nie może naruszać elementów historycznego układu przestrzennego oraz zachowanych relikwów archeologicznych w strefie „W”, ze szczególnym uwzględnieniem terenu oznaczonego symbolem **R1.10** we wsi Drzemlikowice oraz terenu **R1.6** we wsi Bolechów,

b) dla obszarów wpisanych do rejestru zabytków.

**§ 30. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym - wody powierzchniowe śródlądowe, oznaczone na rysunku planu symbolami: WS0.1-WS0.6, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) budowę urządzeń i obiektów wodnych związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz z retencją;
- 2) zieleni urządzoną przywodną.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Nakaz zachowania ochrony istniejących elementów zieleni, dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych wzdłuż cieków wodnych.

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

- 1) całkowity zakaz zabudowy w tym ogrodzeń, za wyjątkiem urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem cieków wodnych;
- 2) tereny oznaczone symbolami **WS0.1, WS0.2, WS0.4** położone są częściowo na obszarze szczegółowego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%, na których obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych – ustawy Prawo wodne.

**§ 31. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym – drogi publiczne:**

- 3) autostrady, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDA0.1**;
- 4) główne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG0.1**;
- 5) zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDZ0.1-KDZ0.3**;
- 6) lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDL0.1, KDL0.2**;
- 7) dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD0.1-KDD0.3**.

2. Szerokość dróg zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustalonymi o parametrze:

- 1) do 232,00 m dla terenu oznaczonego symbolem **KDA0.1**;
- 2) do 11,50 m dla terenu oznaczonego symbolami: **KDG0.1**;
- 3) do 42,00 m dla terenów oznaczonych symbolami: **KDZ0.1-KDZ0.3**;
- 4) do 43,00 m dla terenów oznaczonych symbolami: **KDL0.1, KDL0.2**;
- 5) do 27,00 m dla terenów oznaczonych symbolami: **KDD0.1-KDD0.3**. z uwzględnieniem niezbędnych poszerzeń w strefach skrzyżowań.

**§ 32. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym - drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDW0.1-KDW0.28**, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

2. Ustala się szerokość dróg zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi na rysunku planu o parametrze do 30 m z uwzględnieniem niezbędnych poszerzeń w strefach skrzyżowań.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: tereny oznaczone symbolami **KDW0.15, KDW0.9, KDW0.18, KDW0.19, KDW0.23, KDW0.24**, położone są częściowo na obszarze szczegółowego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%, na których obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych – ustawy Prawo wodne.

**§ 33. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym - tereny ciągów pieszo-jezdných oznaczone symbolami: **KDPJ0.1 - KDPJ0.5**, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się komunikację kołową, rowerową oraz pieszą.

3. Szerokość dróg zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustalonymi o parametrze do 26 m z uwzględnieniem niezbędnych poszerzeń w strefach skrzyżowań.

**§ 34. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym – infrastruktura techniczno-elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami: **B E0.1, D E0.1, G E0.1, N E0.1, S E0.1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) urządzenia i obiekty towarzyszące;

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem **D E0.1** dla budynków znajdujących się w wykazie zabytków oraz o cechach zabytkowych obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 9, w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3;
- 2) dla pozostałych terenów:

- a) wysokość nowej zabudowy do 6,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego,
  - b) dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej,
  - c) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 12 m;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 5%;
  - 4) intensywność zabudowy 0,00 - 1,00;
  - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 95%.

**§ 35. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym –infrastruktura techniczna- wodociągi, oznaczone na rysunku planu symbolami: D W0.1, G W0.1.**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) wysokość nowej zabudowy do 6,0 m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego;
- 2) dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 5%;
- 4) intensywność zabudowy 0,00 - 1,00;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 95%;
- 6) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 12 m.

**§ 36. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym - tereny ogniw fotowoltaicznych– oznaczone na rysunku planu symbolami: N EF0.1, N EF0.2, B EF0.1, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

- 1) lokalizację ogniw fotowoltaicznych, wraz z urządzeniami technicznymi i infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) urządzenia i obiekty towarzyszące;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej spełniające warunki określone w przepisach odrębnych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) dla zabudowy w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenie oznaczonym symbolem **B EF0.1** obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 4,
- 2) wysokość zabudowy w tym wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ogniw fotowoltaicznych do 8 m;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 90%;
- 4) intensywność zabudowy 0,00 - 0,10;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 10%.

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

- 1) całkowity zakaz zabudowy, za wyjątkiem ogniw fotowoltaicznych wraz z urządzeniami technicznymi i infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych.

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe**

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

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

Przewodniczący Rady Gminy Oława:  
*M. Michałowski*





**Załącznik nr 2**  
**do uchwały Nr VIII/41/2019**  
**Rady Gminy Oława**  
**z dnia 28 lutego 2019 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Oława w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Godzinowice, Niwnik, Bolechów, Drzemlikowice, Siecieborowice w gminie Oława.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Gminy Oława przyjmuje rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Godzinowice, Niwnik, Bolechów, Drzemlikowice, Siecieborowice w gminie Oława.

**Do wyłożonego do publicznego wglądu, w dniach od 25.10.2018 r. do 15.11.2018 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Godzinowice, Niwnik, Bolechów, Drzemlikowice, Siecieborowice w gminie Oława, w ustalonym nieprzekraczalnym terminie wyznaczonym na dzień 29.11.2018r., wpłynęło 15 uwag, z których trzy zostały nieuwzględnione.**

**I. Zgodnie z załącznikiem tabelarycznym do przedmiotowego rozstrzygnięcia, uwagi wyszczególnione poniżej zostały w całości nieuwzględnione:**

**1. Uwaga nr 1** złożona w dniu 2018-11-20 r (data datownika), przez WM, (dz. nr 94/1obr Siecieborowice) dotyczy - zmiana ustaleń studium w zakresie zmiany przeznaczenia dla realizacji zabudowy mieszkaniowej.

UZASADNIENIE:

Uwaga nie dotyczy ustaleń planu. Znaczna część działki posiada przeznaczone mieszkaniowe.

**2. Uwaga nr 10** złożona w dniu 2018-11-28 r (data datownika), przez OA, (dz. nr 70/3 obr. Drzemlikowice) dotyczy - wnoszę o możliwość wybudowania budynków do dwóch kondygnacji i o kącie nachylenia połaci dachowej 26-45 stopni.

UZASADNIENIE:

Uwaga niezgodna z wytycznymi konserwatorskimi oraz warunkami na podstawie, których projekt planu został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**3. Uwaga nr 14** złożona w dniu 2018-12-03 r (data datownika), przez ZR Siecieborowice zp. z oo. (dz. nr 160/1 i 174/1 obr. Siecieborowice), dotyczy- przesunięcie linii zabudowy w taki sposób by objęta była cała działka (za wyjątkiem parku wpisanego do rejestru zabytków oraz zmniejszenie obszaru ZP, U do obszaru zgodnego z linią parku przypałacowego wpisanego do rejestru zabytków. Ponadto wnioskujemy o przesunięcie linii wpisanego obszaru do rejestru zabytków zgodnie z linią parku przypałacowego.

UZASADNIENIE:

Uwaga narusza przepisy odrębne (obszary wpisane do rejestru zabytków nie są przedmiotem ustaleń planu, lecz wynikają z ochrony konserwatorskiej na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami) oraz warunki na podstawie, których projekt planu został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**II. Zgodnie z załącznikiem tabelarycznym do przedmiotowego rozstrzygnięcia, uwagi wyszczególnione poniżej zostały w całości uwzględnione:**

**1. Uwaga nr 2** złożona w dniu 2018-11-23, 2018-11-05 r (data datownika), przez ZA, (dz. nr 88 obr. Godzinowice) dotyczy - uwzględnienie realizowanego zamierzenia budowlanego, nadanie symbolu G RM2.1, na działce tej są w trakcie budowy dwa budynki jednorodzinne zgodnie z pozwoleniami na budowę Decyzja nr 40/2012 nr 41/2012

UZASADNIENIE:

- Uwzględnić uwagę w zakresie wydanych decyzji administracyjnych.

**2. Uwaga nr 3** złożona w dniu 2018-11-05 r (data datownika), przez ZJ, (dz. nr 118/1 obr. Godzinowice) dotyczy - uwzględnienie realizowanego zamierzenia budowlanego, na działce tej są w trakcie budowy dwa budynki jednorodzinne oraz budynki gospodarcze zgodnie z pozwoleniami na budowę Decyzja nr 610/2012 nr 974/2018.

UZASADNIENIE:

- Uwzględnić uwagę w zakresie wydanych decyzji administracyjnych.

**3. Uwaga nr 4** złożona w dniu 2018-11-26 r (data datownika), przez Sołectwo, (dz. nr 119/2 obr. Drzemlikowice) dotyczy - wnosimy o dopuszczenie usług publicznych - budowę świetlicy.

UZASADNIENIE:

- Uwaga uwzględniona w zakresie doprecyzowania przeznaczenia w zakresie usług publicznych w tym świetlicy.

**4. Uwaga nr 5** złożona w dniu 2018-11-26 r (data datownika), przez Sołectwo, (dz. nr 41 obr. Drzemlikowice) dotyczy - dopuszczenie lokalizacji zjazdu saneczkowego, ścieżek rowerowych oraz kortu tenisowego.

UZASADNIENIE:

- Uwaga uwzględniona w zakresie doprecyzowania przeznaczenia dotyczącego urządzeń sportu i rekreacji.

**5. Uwaga nr 6** złożona w dniu 2018-11-28r (data datownika), przez CCz, (dz. nr 57 obr. Godzinowice) dotyczy - przesunięcie projektowanego ograniczenia terenu zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w Godzinowicach G MN2.2 z mojej działki nr 57 do granicy działek nr 57 i nr 58 lub likwidację ograniczenia terenu zabudowy mieszkalnej w Godzinowicach G MN2.2.

UZASADNIENIE:

- Uwaga uwzględniona w części w zakresie korekty przebiegu wewnętrznej linii zabudowy.

**6. Uwaga nr 7** złożona w dniu 2018-11-28r (data datownika), przez CCz, (dz. nr 57 obr. Godzinowice) dotyczy - brak zgody na korzystanie z mojego zjazdu - wjazdu (działka nr 57) z drogi KDZ0.3 (1656) - Godzinowice - Niwnik (droga powiatowa nr 1565D) na działki nr 56 oraz nr 58.

UZASADNIENIE:

- Projekt planu nie przewiduje dodatkowej komunikacji obsługującej nowe osiedle od drogi powiatowej.

**6. Uwaga nr 8** złożona w dniu 2018-11-28r (data datownika), przez CCz, (dz. nr 57 obr. Godzinowice) dotyczy - warunkowo wyrażam zgodę na drogę wewnętrzną KDWO.7 tylko wtedy, gdy do mojej działki nr 57 zostanie doprowadzona kanalizacja, projektowaną drogą wewnętrzną KDWO. 7, naprzeciw mojej w części działki nr 154; chciałbym podzielić działkę nr 57 na dwie części; dlatego przyłączyć kanalizacyjne jest niezbędne zarówno od drogi KDZ0.3 (1656)- (drogi powiatowej nr 1565D), oraz projektowanej drogi wewnętrznej KDWO. 7; w innym przypadku poszerzenie drogi KDWO. 7 jest niezasadne i bezcelowe tym bardziej, że zmniejsza powierzchnię mojej działki.

UZASADNIENIE:

- Pozostawienie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDWO.7 która obsługuje wszystkie działki od strony północnej. W związku z powyższym powstanie nowego osiedla uwarunkowane jest realizacją przedmiotowej drogi.

**7. Uwaga nr 9** złożona w dniu 2018-11-28 r (data datownika), przez OA, (dz. nr 88/1 obr. Drzemlikowice) dotyczy - przesunięcie linii zabudowy w głąb działki, oraz zabudowę mieszkaniową, która nie musi być związana z działalnością gospodarczą.

UZASADNIENIE:

Uwaga uwzględniona w zakresie korekty przebiegu drugiej linii zabudowy. Wprowadzenie uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie w zakresie istniejącej zabudowy.

**9. Uwaga nr 11** złożona w dniu 2018-11-28 r (data datownika), przez ZR Sieciborowice zp. z oo., (dz. nr 177/53 obr. Drzemlikowice) dotyczy - wnioskujemy o zaplanowanie w całości działki terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

UZASADNIENIE:

Korekta ustaleń planu w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej na całej nieruchomości zgodne z faktycznym funkcjonowaniem zakładu rolniczego posiadającym zabudowania mieszkaniowo - usługowe.

**10. Uwaga nr 12** złożona w dniu 2018-11-28 r (data datownika), przez ZR Sieciborowice zp. z oo., (dz. nr 177/53 obr. Drzemlikowice) dotyczy – braku zgody, na to aby część naszej działki była przeznaczona na drogi wewnętrzne, które mają w praktyce służyć dojazdowi do innych działek tj. 194, 177/24, 177/25, 177/55, 177/56.

UZASADNIENIE:

Zmiana dojazdu do nieruchomości, korekta dotyczy wykorzystania drogi transportu rolniczego od drogi powiatowej.

**11. Uwaga nr 13** złożona w dniu 2018-11-28 r (data datownika), przez ZR Sieciborowice zp. z oo., (dz. nr 177/53 obr. Drzemlikowice) dotyczy – wnosimy o zaprojektowanie drogi dojazdowych do wymienionych działek (194, 177/24, 177/25, 177/55, 177/56) w inny sposób — np. przez działkę nr 177/57 będącą własnością Skarbu Państwa, a przez którą również istnieje dojazd.

UZASADNIENIE:

Zmiana dojazdu do nieruchomości, korekta dotyczy wykorzystania drogi transportu rolniczego od drogi powiatowej.

**12. Uwaga nr 15** złożona w dniu 2018-11-28 r (data datownika), przez ZR Sieciborowice zp. z oo., (dz. nr 162/3 obr. Sieciborowice) dotyczy –przesunięcie linii zabudowy w taki sposób by objęta była cała działka oraz zmianę przeznaczenia na RUP (tereny usług produkcji rolniczej); nadmieniamy, że na obszarze tej działki zlokalizowane są silosy żelbetowe; ponadto wnioskując powyżej o przesunięcie linii wpisanego obszaru do rejestru zabytków zgodnie z linią parku przypałacowego, wnioskujemy o usunięcie działki ze strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.

UZASADNIENIE:

- Uwaga uwzględniona w zakresie korekty przebiegu drugiej linii zabudowy, która dotyczy istniejących silosów, brak możliwości objęcia zabudową całej działki ze względu na uwarunkowania konserwatorskie - historyczne.
- Uwagę uwzględniono w zakresie zmiany przeznaczenia na usługi produkcji rolniczej zgodnie ze stanem faktycznym - istniejącym.
- Brak zgody na przesunięcie linii wpisanego obszaru do rejestru zabytków, usunięcie działki ze strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, gdyż uwagi te naruszają przepisy odrębne oraz warunkami na podstawie, których projekt planu został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO D DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBREBIE  
WSI GODZINOWICE, NIWNIK, BOLECHÓW, DRZEMLIKOWICE, SIECIEBOROWICE W GMINIE OŁAWA WRAZ Z ROZSTRZYGNIĘCIEM**

1. Dotyczy wyłożenia, które odbyło się w dniach od 25.10.2018 r. do 15.11.2018 r.,

L. p	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adreszglaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Oława w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Oława w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie / Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	2018-11-20	WM	Zmiana ustaleń studium w zakresie zmiany przeznaczenia dla realizacji zabudowy mieszkaniowej	dz. nr 94/1 obr. Siecieborowice	S MN2.5 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; R1.10 tereny rolnicze		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie dotyczy ustaleń planu. Znaczna część działki posiada przeznaczone mieszkaniowe.
2.	2018-11-23 2018-11-05	ZA	Działka nr 88 powinna mieć symbol planu G RM2.1. Na działce tej są w trakcie budowy dwa budynki jednorodzinne zgodnie z pozwoleniami na budowę Decyzja nr 40/2012 nr 41/2012	dz. nr 88 obr. Godzinowice	R1.18 tereny rolnicze G MN2.1 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;	Uwaga uwzględniona		Uwaga uwzględniona		Uwzględnić uwagę w zakresie wydanych decyzji
3.	2018-11-05	ZJ	Przekształcenie działki rolnej na działkę budowlaną. Na działce tej są w trakcie budowy dwa budynki jednorodzinne oraz budynek gospodarcze zgodnie z pozwoleniami na budowę Decyzja nr 610/2012 nr 974/2018	dz. nr 118/1 obr. Godzinowice	G RM2.1 tereny zabudowy zagrodowej	Uwaga uwzględniona		Uwaga uwzględniona		Uwzględnić uwagę w zakresie wydanych decyzji
4.	2018-11-26	Solectwo	Wnosimy o dopuszczenie usług publicznych - budowę świetlicy	dz. nr 119/2 obr. Drzemlikowice	D US0.1 tereny usług sportu i rekreacji	Uwaga uwzględniona		Uwaga uwzględniona		Uwaga uwzględniona w zakresie doprecyzowania przeznaczenia w zakresie usług publicznych w tym świetlicy.
5.	2018-11-26	Solectwo	Wnosimy o dopuszczenie lokalizacji zjazdu saneczkowego, ścieżek rowerowych oraz kortu tenisowego.	dz. nr 41 obr. Drzemlikowice	D ZP0.3 tereny zieleni urządzonej - parki	Uwaga uwzględniona		Uwaga uwzględniona		Uwaga uwzględniona w zakresie doprecyzowania przeznaczenia dotyczącego usługi sportu i rekreacji
6.	2018-11-28	CCz	Wnoszę o przesunięcie projektowanego ograniczenia terenu zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w Godzinowicach G MN2.2 z mojej działki nr 57 do granicy działek nr 57 i nr 58 (załącznik nr 1, nr 2 „Uwaga 1 rysunek - z 2018 r.”) lub likwidację ograniczenia terenu zabudowy mieszkalnej w Godzinowicach G MN2.2 tak jak było na rysunkach - planach z lat 2013-2015 (załącznik nr 3 „Uwaga 1 rysunek - z lat 2013 - 2015”).	dz. nr 57 obr. Godzinowice	G MN2.2 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;	Uwaga uwzględniona, w części		Uwaga uwzględniona, w części		Uwaga uwzględniona w zakresie korekty przebiegu wewnętrznej linii zabudowy

L. p	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adreszgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Olawa w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olawa w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie / Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
7.			Nie wyrażam zgody na korzystanie z mojego zjazdu - wjazdu (działka nr 57) z drogi KDZ0.3 (1656) - Godzinowice - Niwnik (droga powiatowa nr 1565D) na działki nr 56 oraz nr 58.	dz. nr 57 obr. Godzinowice	G MN2.2 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;	Uwaga uwzględniona		Uwaga uwzględniona		Projekt planu nie przewiduje dodatkowej komunikacji obsługującej nowe osiedle od drogi powiatowej
8.			Warunkowo wyrażam zgodę na drogę wewnętrzną KDWO.7 Tylko wtedy, gdy do mojej działki nr 57 zostanie doprowadzona kanalizacja, projektowaną drogą wewnętrzną KDWO. 7, naprzeciw mojej w % części działki nr 154. Chciałbym podzielić działkę nr 57 na dwie części. Dlatego przyłącze kanalizacyjne jest niezbędne zarówno od drogi KDZ0.3 (1656)- (drogi powiatowej nr 1565D), oraz projektowanej drogi wewnętrznej KDWO. 7. W innym przypadku poszerzenie drogi KDWO. 7 jest niezasadne i bezcelowe tym bardziej, że zmniejsza powierzchnię mojej działki. Złożyłem wniosek o przekształcenie działki nr 57 położonej w Godzinowicach, z rolniczej na budowlaną-pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną, w 1999 roku.	dz. nr 57 obr. Godzinowice	G MN2.2 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;	Uwaga uwzględniona, w części		Uwaga uwzględniona, w części		Droga wewnętrzna oznaczona symbolem KDWO.7 obsługuje wszystkie działki od strony północnej, w związku z powyższym powstanie nowego osiedla uwarunkowane jest realizacją przedmiotowej drogi.
9.	2018-11-28	OA	Przesunięcie linii zabudowy w głąb działki, oraz zabudowę mieszkaniową, która nie musi być związana z działalnością gospodarczą.	dz. nr 88/1 obr. Drzemlikowice	D RM0.5 tereny zabudowy zagrodowej	Uwaga uwzględniona w części		Uwaga uwzględniona w części		Uwaga uwzględniona w zakresie korekty przebiegu drugiej linii zabudowy. Wprowadzenie uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie w zakresie istniejącej zabudowy.
10.	2018-11-28	OA	Działka nr w strefie B ochrony konserwatorskiej wnoszącej o możliwość wybudowania budynków do dwóch kondygnacji i o kącie nachylenia połaci dachowej 26-45 stopni.	dz. nr 70/3 obr. Drzemlikowice	D MN1.12 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga niezgodna z wytycznymi konserwatorskimi oraz warunkami na podstawie, których projekt planu został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Kąt nachylenia połaci dachowej zgodnie z ustaleniami dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej.
11.	2018-12-03	ZR Siciębrowice zp. z oo.	Wnioskujemy o zaplanowanie w całości działki terenu dla realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej.	dz. nr 177/53 obr. Drzemlikowice	D MU0.1, D MU 0.2 tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej KDWO.14	Uwaga uwzględniona		Uwaga uwzględniona		Korekta ustaleń planu przeznaczenia w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej na całej nieruchomości.

L. p	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adreszgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Olawa w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olawa w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie / Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					tereny dróg wewnętrznych D U0.1 tereny usług  MU tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej KDW tereny dróg wewnętrznych					
12.			Nie wyrażamy zgody, na to aby część naszej działki była przeznaczona na drogi wewnętrzne, które mają w praktyce służyć dojazdowi do innych działek tj. 194, 177/24, 177/25, 177/55, 177/56			Uwaga uwzględniona		Uwaga uwzględniona		Zmiana dojazdu do nieruchomości, korekta dotyczy wykorzystania drogi transportu rolniczego od drogi powiatowej
13.			Wnosimy o zaprojektowanie drogi dojazdowych do wymienionych działek (194, 177/24, 177/25, 177/55, 177/56) w inny sposób — np. przez działkę nr 177/57 będącą własnością Skarbu Państwa, a przez którą również istnieje dojazd.							
14.			Wnosimy o przesunięcie linii zabudowy w taki sposób by objęta była cała działka (za wyjątkiem parku wpisanego do rejestru zabytków oraz zmniejszenie obszaru ZP, U do obszaru zgodnego z linią parku przypałacowego wpisanego do rejestru zabytków. Ponadto wnioskujemy o przesunięcie linii wpisanego obszaru do rejestru zabytków zgodnie z linią parku przypałacowego.	dz. nr 160/1 i 174/1 obr. Siecieborowice	S RUP0.1 teren usług, produkcji rolniczej S ZP,U0.1 tereny zieleni urządzonej tereny zabudowy usługowej		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga narusza przepisy odrębne (obszary wpisane do rejestru zabytków nie są przedmiotem ustaleń planu, lecz wynikają z ochrony konserwatorskiej na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami) oraz warunkami na podstawie, których projekt planu został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
15.			Wnosimy o przesunięcie linii zabudowy w taki sposób by objęta była cała działka oraz zmianę przeznaczenia na RUP (tereny usług produkcji rolniczej). Nadmieniamy, że na obszarze tej działki zlokalizowane są silosy żelbetowe. Ponadto wnioskując powyżej o przesunięcie linii wpisanego obszaru do rejestru zabytków zgodnie z linią parku przypałacowego, wnioskujemy o usunięcie działki ze strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.	dz. nr 162/3 obr. Siecieborowice	MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).	Uwaga uwzględniona w części		Uwaga uwzględniona w części		Uwaga uwzględniona w zakresie korekty przebiegu drugiej linii zabudowy, brak możliwości objęcia zabudową całej działki ze względu na uwarunkowania historyczne. Uwagę uwzględniono w zakresie zmiany przeznaczenia na usługi produkcji rolniczej. Brak zgody na przesunięcie linii wpisanego obszaru do rejestru

L. p	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adreszgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Olawa w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olawa w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie / Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
										zabytków, usunięcie działki ze strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, gdyż uwagi te naruszają przepisy odrębne oraz warunkami na podstawie, których projekt planu został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków



**Załącznik nr 3**  
**do uchwały Nr VIII/41/2019**  
**Rady Gminy Olawa**  
**z dnia 28 lutego 2019 r.**

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Godzinowice, Niwnik, Bolechów, Drzemlikowice, Siecieborowice w gminie Olawa.**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Gminy Olawa określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Dz.U. 2018 poz. 944 ze zm.):

- 1) budowa sieci uzbrojenia technicznego w obrębie korytarzy infrastruktury oraz na terenach innych za zgodą właścicieli:
  - a) wodociągowych,
  - b) kanalizacji sanitarnej,
  - c) kanalizacji deszczowej.

**§ 2.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 z póź. zm.), przy czym:

- 1) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok;
- 2) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy dróg oraz uzbrojenia pozostającego w gestii gminy) i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym inwestorem.