



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 15 września 2010 r.

Nr 171

TREŚĆ:

Poz.:

UCHWAŁY RAD MIEJSKICH

2593	– Rady Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie nr XLVI/423/10 z dnia 13 lipca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wszemiłowice, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów w zachodniej części obrębu Wszemiłowice-Jurczyce	17671
2594	– Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej nr XLVII/398/10 z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rakoszyce	17679
2595	– Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej nr XLVII/399/10 z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gozdawa	17722
2596	– Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej nr XLVII/400/10 z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Michałów	17755
2597	– Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej nr XLVII/401/10 z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wojczyce	17792

2593

UCHWAŁA NR XLVI/423/10 RADY MIASTA I GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE

z dnia 13 lipca 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wszemiłowice, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów w zachodniej części obrębu Wszemiłowice-Jurczyce

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717, zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2008 r., Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 Nr 24, poz. 124 i Nr 75, poz. 474) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 Nr 28, poz. 142 i 146), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr VII/74/07 z dnia 24 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zago-

spodarowania przestrzennego wsi Wszemiłowice, gmina Kąty Wrocławskie dla terenów w zachodniej części obrębu Wszemiłowice-Jurczyce, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (uchwała nr LVI/403/06 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 12 października 2006 r.), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. Plan obejmuje obszar położony w zachodniej części obrębu Wszemiłowice-Jurczyce w gminie Kąty Wrocławskie.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 1000 będący integralną częścią uchwały, stanowi załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 2.
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozparzenia uwag, stanowi załącznik nr 3

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

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol określający przeznaczenie terenów;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) granica strefy ochrony zabytków archeologicznych.

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

- 1) orientacyjna linia podziału wewnętrznego;
- 2) linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia (110 kV);
- 3) linie elektroenergetyczne średniego napięcia;
- 4) granica strefy technicznej od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia (110 kV).

§ 4. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) linia zabudowy – linia wyznaczająca granicę dopuszczalnego wznoszenia budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 2) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 4) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem lub symbolem i numerem;
- 5) nieuciążliwa usługa lub nieuciążliwa działalność – taka, które w miejscu lokalizacji – a nie tylko poza granicami nieruchomości – nie spowoduje naruszenia wymagań, wynikających z określonych w obowiązujących przepisach standardów jakości środowiska, określonych dla danych typów przeznaczenia obszarów i ich zagospodarowania.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „R” obowiązek zachowania istniejącego drzewostanu jako zadrzewień śródpolnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport oceny oddziaływania przedsięwzięcia na

środowisko sporządzany jest obowiązkowo, zgodnie z przepisami szczególnymi;

- 3) wobec położenia całego obszaru planu w zasięgu strefy zasilania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 Prochowice – Środa Śląska występuje konieczność zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uciążliwość dla środowiska istniejących i planowanych obiektów różnych funkcji nie może powodować obniżenia standardów, wymaganych przepisami odrębnymi, dla sąsiadujących terenów, w szczególności mieszkaniowych;
- 5) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości określonymi w przepisach o ochronie środowiska lub w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości; dotyczy to w szczególności uciążliwości wywołanych ruchem kolejowym oraz na drogach publicznych i wewnętrznych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę ochrony zabytków archeologicznych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków co do konieczności prowadzenia tych prac pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 7. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) ogrodzenia wzdłuż dróg publicznych wykonywać wyłącznie z: kamienia naturalnego, nietynkowanej cegły, pokrytego tynkiem muru, prętów lub drewna;
- 2) na terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, nośników reklamowych, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) wyznacza się strefy technicznymi dla istniejących na obszarze objętym planem napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, w odległości 14 m od osi skrajnego przewodu, w obrębie których obowiązują:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) przy zbliżeniach innych obiektów niezwiązanych ze stałym pobylem ludzi do linii, należy zachować warunki określone w przepisach odrębnych;
- 2) na terenach położonych w zasięgu uciążliwości linii kolejowej dopuszcza się lokalizację ekranów akustycznych lub innych zabezpieczeń przeciwhałasowych dla obiektów związanych ze stałym pobylem ludzi;

- 3) w przypadku zalesiania, uzupełniania drzewostanu, tworzenia obszarów sadowniczych oraz pasów zieleni izolacyjnej na terenach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej, należy tak planować zadrzewienia aby nasadzenie nie zagrażało bezpieczeństwu ruchu na linii kolejowej;
- 4) należy pozostawić pas terenu o szerokości minimum 4 m wolny od zabudowy, wzdłuż górnych krawędzi rowów melioracyjnych, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych;
- 5) dopuszcza się zmianę przebiegu rowów melioracyjnych, a także ich przykrycie lub zarurowienie za zgodą zarządcy;
- 6) tereny oznaczone symbolem od 1-MN do 7-MN, 1-U, 1-KDD do 3-KDD, 1-KDW do 7-KDW podnieść do rzędnej terenu 136,00 n.p.m.,
- 7) do czasu wykonania podniesienia terenu określonego w § 8 pkt 6) zakazuje się podziału terenu na działki budowlane,
- 8) na obszarze planu zakazuje się lokalizacji:
 - a) stacji paliw płynnych i gazowych,
 - b) stacji bazowych telefonii komórkowej.

Rozdział 3

Infrastruktura techniczna

§ 9. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 2) projektowany układ poszczególnych sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować równolegle w stosunku do istniejących i planowanych linii rozgraniczających dróg;
- 3) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1 i 2 dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tych ustaleń;
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, pod warunkiem nienaruszenia warunków zabudowy, o których mowa w rozdziałach 2 i 4;
- 5) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego;
- 6) demontaż wszystkich istniejących nieczynnych sieci uzbrojenia terenu w przypadkach remontów, budowy i przebudowy układu komunikacyjnego;
- 7) przebudowę istniejących i likwidację nieczynnych sieci, kolidujących z planowanym zainwestowaniem;
- 8) w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami „MN” i „U” dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia związanych z obsługą tych obszarów;
- 9) dla realizacji urządzeń, o których mowa w ust. 1, pkt 8, które służą więcej niż jednemu odbiorcy dopuszcza się wydzielenia niezbędnych działek, w takim przypadku należy zapewnić dojazd do działek z dróg publicznych w formie drogi wewnętrznej lub organizacji zabudowy umożliwiającej świadczenie służebności dojazdu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej w układach pierścieniowych, zapewniającej ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe;
- 3) wymianę sieci wodociągowej, która ze względu na zbyt małe przekroje lub zły stan techniczny nie pozwala na dostawę wody w odpowiedniej ilości i o odpowiednim ciśnieniu.

3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych systemem grawitacyjno-tłocznym do oczyszczalni w Jurczycach lub innej oczyszczalni;
- 2) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania;
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych systemów odprowadzenia ścieków, zgodnych z obowiązującymi przepisami i normami oraz warunkami lokalnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych na terenie działki;
- 2) dopuszcza się objęcie systemami kanalizacji deszczowej odprowadzającymi wody opadowe z terenów zabudowanych i utwardzonych;
- 3) usunięcie z wód deszczowych substancji ropopochodnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania wód deszczowych, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
- 4) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dostawę gazu z sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) budowę rozdzielczej sieci gazowej na tereny wyznaczone w planie pod zabudowę;
- 3) dopuszcza się budowę stacji redukcyjno-pomiarowych II°, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) dostawę energii elektrycznej z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 2) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych, wykonanych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako obiekty wolno stojące, wbudowane lub dobudowane;
- 3) budowę stacji transformatorowych wolnostojących na wydzielonych działkach z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu;
- 4) zakaz budowy elektroenergetycznych linii na powietrznych średniego i niskiego napięcia oraz lokalizacji trafostacji słupowej.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe, płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii;

- 2) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
 - 3) likwidację bądź modernizację lokalnych kotłowni, o wysokim stopniu emisji zanieczyszczeń, poprzez zmianę czynnika grzewczego.
8. W zakresie telekomunikacji ustala się:
- 1) budowę sieci telekomunikacyjnej kablowej w liniach rozgraniczających dróg;
 - 2) lokalizowanie obiektów telekomunikacyjnych takich jak urządzenia telekomunikacyjne, z zastrzeżeniem § 5 pkt 2.
9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodne z Gminnym Programem Gospodarki Odpadami.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „1-MN” do „7-MN” ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
 - 2) uzupełniające:
 - a) dojazdy, ciągi komunikacji pieszej i rowerowej, parkingi,
 - b) usługi nieuciążliwe z zakresu handlu, obsługi ludności i przedsiębiorstw, usług turystycznych, gastronomii oraz opieki zdrowotnej z wyjątkiem szpitali.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy:
 - a) obowiązujące linie zabudowy określa się w odległości 15 m od drogi oznaczonej symbolem „1-KDL”,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy określa się w odległości:
 - min. 6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczone symbolami „1-KDD”, od „3-KDW” do „7-KDW” oraz „2-KDWp”,
 - od „1-KDW” i „2-KDW” oraz od „1-KDWg” zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wysokość zabudowy maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze,
 - d) wysokość budynków mierzona od naturalnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9 m,
 - e) pokrycie dachówką ceramiczną lub betonową w kolorach czerwieni,
 - f) ustala się dopuszczalne formy dachów: dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połąci od 35° do 45°,
 - g) poziom zerowy budynków ustala się na poziomie 136,5 m n.p.m.,
 - h) zakazuje się podpiwniczania budynków,
 - i) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych,
 - j) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekraczać 0,40,

- k) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu nie może być mniejszy niż 0,50,
 - l) w przypadku wprowadzania usług jako uzupełniającego przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej, powierzchnia użytkowa tych usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków;
- 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową na 1000 m², dopuszcza się zmniejszenie min. powierzchni o nie więcej niż 10%,
 - b) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 20 m,
 - c) ustala się minimalną szerokość wydzielanych w ramach terenów oznaczonych symbolami „MN” dróg wewnętrznych nie pokazanych na rysunku planu na 10 m, w przypadku gdy drogi te są ślepe należy je zakończyć placami manewrowymi o wymiarach 12,5 m x 12,5 m,
 - d) dla działek położonych przy drogach oznaczonych symbolami „KDD” i „KDL” oraz wyznaczanych dróg wewnętrznych kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 60°–90°,
 - e) dopuszcza się scalanie nieruchomości.
- 3) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dopuszcza się realizację sieci komunikacji wewnętrznej na terenach własnych inwestora,
 - b) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym dla każdej nieruchomości (minimalny wskaźnik – 2 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie, w tym jedno może być w garażu),
 - c) w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym (minimalny wskaźnik – 1 miejsce parkingowe na 25 m² powierzchni użytkowej usług);

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „1-U” ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi nieuciążliwe,
 - 2) uzupełniające:
 - a) zieleń, obiekty małej architektury, terenowe usługi sportu i rekreacji,
 - b) dojazdy, ciągi komunikacji pieszej i rowerowej, parkingi,
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy:
 - a) obowiązujące linie zabudowy określa się w odległości 15 m od drogi oznaczonej symbolem „1-KDL”,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy określa się w odległości:

- 4 m od dróg wewnętrznych, jeśli zostaną wydzielone,
 - -min. 6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem „1-KDD”, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wysokość zabudowy maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze,
 - d) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9 m,
 - e) ustala się dopuszczalne formy dachów dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 25° do 45°,
 - f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekraczać 0,60,
 - g) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu nie może być mniejszy niż 0,30;
- 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę, na 2000 m²,
 - b) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 25 m,
 - c) ustala się minimalną szerokość wydzielanych w ramach terenów oznaczonych symbolami „U” dróg wewnętrznych nie pokazanych na rysunku planu na 10 m,
 - d) dla działek położonych przy drogach oznaczonych symbolami „KDD” i „KDL” oraz wyznaczanych dróg wewnętrznych kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 60°–90°,
- 3) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dopuszcza się realizację sieci komunikacji wewnętrznej na terenach własnych inwestora,
 - b) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym dla każdej nieruchomości (minimalny wskaźnik – 1 miejsce parkingowe na 25 m² powierzchni użytkowej usług);

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami „1-R”, „2-R” i „3-R” ustala się przeznaczenie rolnicze.

- 1) Dla terenów obowiązuje zakaz zabudowy terenu, w tym zabudową zagrodową;
- 2) dopuszcza się na terenie realizację sieci infrastruktury technicznej.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „1-RZ” ustala się przeznaczenie na łąki i pastwiska.

- 1) Dla terenu obowiązuje zakaz zabudowy terenu, w tym zabudową zagrodową;
- 2) dopuszcza się na terenie realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „1-ZP,US” ustala się przeznaczenie na zieleni parkową oraz terenowe usługi sportu i rekreacji.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej;

2) dopuszcza się:

- a) ciągi spacerowe, obiekty małej architektury, ścieżki rowerowe,
- b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „1-W” ustala się przeznaczenie na zbiornik retencyjny wód opadowych.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „1-WS” ustala się przeznaczenie wody otwarte – rowy melioracyjne.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami „1-IT” do „3-IT” ustala się przeznaczenie na urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej takie, jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, separatory wód deszczowych, tereny selektywnej zbiórki odpadów itp.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się zieleni urządzoną oraz obiekty małej architektury;
- 2) maksymalna wysokość nowych budynków nie może przekroczyć 7 m;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu nie może być mniejszy niż 0,1.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „1-KDL”, ustala się przeznaczenie – teren drogi/ulicy lokalnej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z granicami władania;
- 2) w liniach rozgraniczających drogi należy w miarę możliwości prowadzić wszelkie sieci infrastruktury technicznej.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami „1-KDD”, „2-KDD” i „3-KDD” ustala się przeznaczenie – teren drogi/ulicy dojazdowej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) szerokość drogi 1-KDD i 2-KDD w liniach rozgraniczających min. 12 m;
- 2) w liniach rozgraniczających drogi należy w miarę możliwości prowadzić wszelkie sieci infrastruktury technicznej.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „1-KDW” do „7-KDW”, ustala się przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min 10 m dla wydzielonych na rysunku planu dróg wewnętrznych „1-KDW” do „7-KDW” i zakończone placami manewrowymi;
- 2) w liniach rozgraniczających drogi należy w miarę możliwości prowadzić wszelkie sieci infrastruktury technicznej.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami „1-KDWp” i „2-KDWp” ustala się przeznaczenie – teren ciągu pieszo-jezdnego.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min 4,5 m;
- 2) w liniach rozgraniczających drogi należy w miarę możliwości prowadzić wszelkie sieci infrastruktury technicznej.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami „1-KDWg”, ustala się przeznaczenie – teren drogi transportu rolnego: szerokość zgodnie z granicami władania.

§ 23. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem „1-IS” jest terenem zamkniętym.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 24. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca

2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

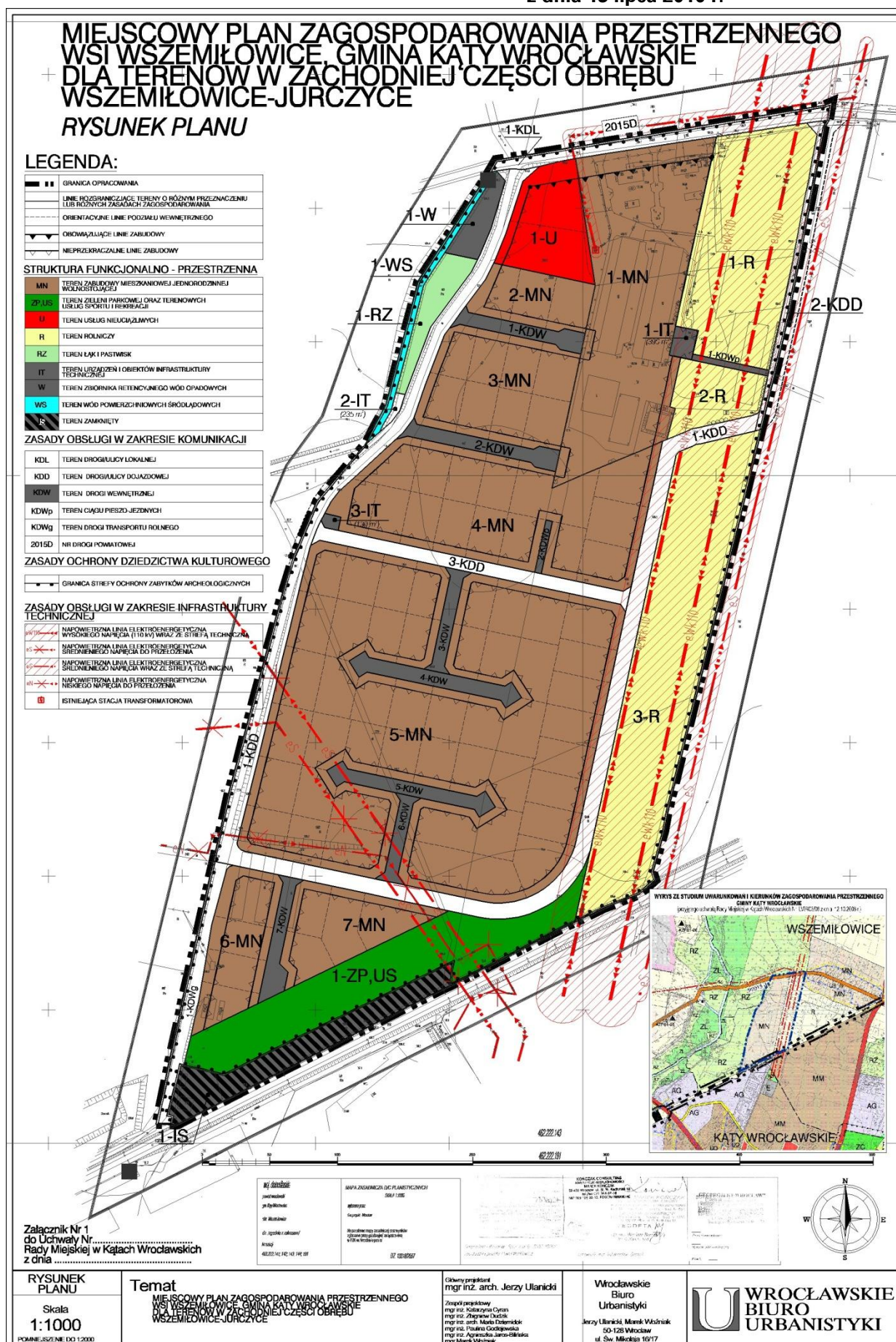
- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami „MN”, „U” w wysokości 10%;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Adam Klimczak

Załącznik nr 1 do uchwały nr XLVI/423/10
Rady Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie
z dnia 13 lipca 2010 r.



**Załącznik nr 2 do uchwały nr XLVI/423/10
Rady Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie
z dnia 13 lipca 2010 r.**

**ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH W ZMIANIE MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI WSZEMIŁOWCE, GMINA KĄTY WROCŁAWSKIE
DLA TERENÓW W ZACHODNIEJ CZĘŚCI OBRĘBU WSZEMIŁOWICE-JURCZYCE, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY,
ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wszemiłowce, gmina Kąty Wrocławskie dla terenów w zachodniej części obrębu Wszemiłowice-Jurczyce, inwestycjami stanowiącymi zadania własne gminy będą:

- drogi dojazdowe (projektowane) o łącznej długości ok. 1670 m,
- sieć wodociągowa o łącznej długości ok. 1450 m,
- sieć kanalizacyjna o łącznej długości ok. 1450 m.

Przewiduje się, że finansowanie tych zadań odbywać się będzie ze środków Gminy, zgodnie z przyjętym Wieloletnim Planem Inwestycyjnym oraz Planem Rozwoju Lokalnego Gminy. Ponadto w zakresie części inwestycji drogowych – na zasadzie art. 16 ustawy o drogach publicznych, który stanowi, że budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, a szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

**Załącznik nr 3 do uchwały nr XLVI/423/10
Rady Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie
z dnia 13 lipca 2010 r.**

**ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wszemiłowce,
gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów w zachodniej części obrębu Wszemiłowice-Jurczyce**

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Miejska w Katach Wrocławskich nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).

2594

**UCHWAŁA NR XLVII/398/10
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ**

z dnia 30 czerwca 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rakoszyce

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591, ze zmianami), w związku z uchwałą nr VII/72/07 z dnia 25 kwietnia 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą nr XXIII/185/08 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 30 września 2008 roku – **Rada Miejska uchwala, co następuje:**

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Rakoszyce.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunkach planu, stanowiących załączniki graficzne do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) **załącznik nr 1** – rysunek planu nr 1, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1 : 2000, stanowiący integralną część planu;
- 2) **załącznik nr 2** – rysunek planu nr 2, sporządzony na mapie w skali 1 : 5000, stanowiący integralną część planu;
- 3) **załącznik nr 3** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) **załącznik nr 4** – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Załączniki nr 3 i 4 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział II i VII oraz rysunek planu;
- 2) zasad ochrony środowiska i przyrody – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział III i VII oraz rysunek planu;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział IV oraz rysunek planu;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział III, IV i VII oraz rysunek planu;

- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział V oraz rysunek planu;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VI oraz rysunek planu;
- 7) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu oraz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VII;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VII;
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VII,
- 10) stawki procentowej, służącej ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VIII.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Rakoszyce;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośredniego z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu; elementy te obejmują w szczególności: dojścia i dojazdy, place manewrowe i gospodarcze, miejsca postojowe i garaże dla samochodów mieszkańców i użytkowników, miejsca oraz urządzenia wypoczynku i rekreacji oraz zieleń przydomową; urządzenia techniczne obsługujące teren;
- 5) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

- 7) **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej** – należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
- a) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, opieki społecznej, ochrony zdrowia, oświaty i nauki, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego, w tym straży pożarnej),
 - b) handlu detalicznego, z wyłączeniem handlu i usług, o którym mowa w pkt 9,
 - c) gastronomii,
 - d) usług turystyki i odnowy biologicznej,
 - e) działalności biurowej, administracji, (biura obsługi działalności gospodarczej i zarządzania, agencje, banki, poradnictwo finansowe i prawne, poczta, centrum konferencyjne),
 - f) usług informatycznych i łączności,
 - g) wystawienniczej i targowej,
 - h) projektowania i innych form pracy twórczej,
 - i) usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców/gospodarstw domowych, tym usług fryzjerskich, kosmetycznych, krawieckich, szewskich, tapicerskich, pralniczych, weterynaryjnych oraz naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego, z wyłączeniem naprawy samochodów i motocykli,
 - j) produkcji drobnej związanych z obsługą mieszkańców/gospodarstw domowych – piekarnia, cukiernia,
 - k) kultury i rozrywki,
 - l) sportu i rekreacji,
 - m) ochrony zdrowia (opieka zdrowotna),
 - n) oświaty (edukacji) i nauki,
 - o) opieki społecznej,
 - p) działalności kościołów;
- 9) **terenach obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów, które służą działalności w zakresie:
- a) produkcji przemysłowej,
 - b) handlu hurtowego i magazynowania oraz logistyki (przeładunku towarów),
 - c) usług w zakresie stolarstwa i kamieniarstwa,
 - d) obsługi komunikacji samochodowej,
 - e) dystrybucji paliw produktów naftowych (stacje paliw),
 - f) demontażu pojazdów i przetwarzania odpadów powstałych z demontażu pojazdów;
- 10) **terenach zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów zagospodarowanych równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych rodzajów użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych planu:
- a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - b) usługi, w zakresie określonym w pkt 8;
- 11) **terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów zagospodarowanych równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych rodzajów użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych planu:
- a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - b) zabudowę mieszkaniową wielorodziną,
 - c) usługi, w zakresie określonym w pkt 8;
- 12) **terenach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć tereny zieleni urządzonej z obiektami budowlanymi sportu i rekreacji, wraz z obiektami towarzyszącymi – uzupełniającymi przeznaczenie podstawowe terenu (lokalizowanymi na warunkach ustalonych w planie i pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników), obejmującymi:
- a) usługi, w zakresie określonym w pkt 8 lit. c), d),
 - b) parkingi wraz z dojazdami,
 - c) ścieżki piesze i ścieżki rowerowe,
 - d) obiekty infrastruktury technicznej;
- 13) **usługach turystyki** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących obsłudze turystyki, zgodnie z wymogami i zakresem działalności określonymi w przepisach odrębnych, jak i służących działalności z zakresu:
- a) rekreacji indywidualnej (domki letniskowe),
 - b) gastronomii,
 - c) odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,
 - d) sportu i rekreacji;
- 14) **terenach obiektów produkcyjno-usługowych** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów zagospodarowanych równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych rodzajów użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych planu:
- a) usługi, o których mowa w pkt 8,
 - b) obiekty produkcyjne i aktywności gospodarczej, o których mowa w pkt 9;
- 15) **obiektach obsługi komunikacji samochodowej** – należy przez to rozumieć:
- a) obiekty sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów oraz motocykli,
 - b) obiekty sprzedaży i naprawy sprzętu budowlanego i rolniczego,
 - c) garaże i parkingi wydzielone – o funkcji samodzielnej,
 - d) stacje paliw na gaz płynny;
- 16) **obiektach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane (obiekty budowlane), obejmujące:
- a) sieci i urządzenia wodociągowe,
 - b) sieci i urządzenia kanalizacyjne,
 - c) sieci i urządzenia elektroenergetyczne,
 - d) sieci i urządzenia gazownicze,
 - e) stacjonarne i ruchome sieci telekomunikacyjne,
 - f) urządzenia radiokomunikacyjne;
- 17) **infrastrukturze drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, obejmujące:
- a) drogi wewnętrzne,

- b) ciągi piesze i place,
c) ciągi pieszo-rowerowe,
d) parkingi;
- 18) **objektach o funkcjach pomocniczych** – należy przez to rozumieć garaże i obiekty gospodarcze oraz wiaty, użytkowane zgodnie z wyznaczonym przeznaczeniem terenu;
- 19) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania elewacji frontowej (nadziemnej części) bryły budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 2,5 m poza obrys elewacji budynku charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej elementów architektonicznego ukształtowania budynków i ich zadaszeń/okapów (ryzalitów, przedsionków, ganków, galerii, witryn, wykuszy, klatek schodowych, stref wejściowych/wjazdowych) oraz schodów, których łączna szerokość w całej szerokości elewacji budynku, wyznaczonej linią zabudowy, nie może przekroczyć:
a) 4,5 m w ciągu elewacji budynku jednorodzinnego,
b) 25% szerokości elewacji budynków pozostałych;
- 20) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 2,0 m poza obrys elewacji budynku charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej elementów architektonicznego ukształtowania budynków i ich zadaszeń/okapów (ryzalitów, przedsionków, ganków, galerii, witryn, wykuszy, klatek schodowych, stref wejściowych/wjazdowych) oraz schodów, których łączna szerokość w całej szerokości elewacji budynku, wyznaczonej linią zabudowy, nie może przekroczyć:
a) 4,5 m w ciągu elewacji budynku jednorodzinnego,
b) 25% szerokości elewacji budynków pozostałych;
- 21) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć obszar obejmujący tereny:
a) dróg publicznych oraz w części tereny bezpośrednio do nich przyległe, o innym przeznaczeniu, w granicach wyznaczonych elewacjami frontowymi budynków,
b) inne tereny określone w planie;
zasięg przestrzeni publicznej na styku z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy należy rozumieć jako zasięg do projektowanej ściany budynku;
- 22) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów zlokalizowanych (w tym pomocniczych – gospodarczych i garaży) w obrębie działki do powierzchni tej działki;
- 23) **wysokość okapu lub gzymsu** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu okapu/gzymsu głównego;
- 24) **wysokość kalenicy** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku;
- 25) **wysokość elewacji/attyki** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji/krawędzi attyki budynku z dachem płaskim (o kącie nachylenia połaci mniejszym od 12°); poziom terenu przy budynku, od którego będzie liczona wysokość, może różnić się od poziomu jaki występował na terenie niezainwestowanym, o nie więcej niż 1m;
- 26) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci oraz o symetrycznym układzie połaci i kalenicy na podstawowym rzucie budynku;
- 27) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie określonym w ustaleniach planu, jednakowy dla głównych połaci dachu;
- 28) **przebiegu kalenicy** – należy przez to rozumieć oznaczony na rysunku planu kierunek przebiegu głównej kalenicy/najdłuższego ciągłego odcinka kalenicy dachu od strony linii zabudowy;
- 29) **teren zainwestowanym** – należy przez to rozumieć tereny zabudowane i zagospodarowane w całości lub części w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 30) **teren niezainwestowanym** – należy przez to rozumieć teren niezabudowany i niezagospodarowany w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 31) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 32) **budynku istniejącym/zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć budynek/zabudowę zrealizowane do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 33) **budynku projektowanym/zabudowie projektowanej** – należy przez to rozumieć budynek/zabudowę, która może być zrealizowana w obszarze planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 34) **obszar zieleni wewnętrznej** – należy przez to rozumieć obszar wyłączony z lokalizacji budynków, którego co najmniej w 50% powierzchni wyznaczonej na rysunku planu należy zagospodarować pod zielenią urządzoną wysoką i niską oraz trawniki;
- 35) **strefie ochrony konserwatorskiej „A”** – należy przez to rozumieć strefę ochrony konserwatorskiej, o której mowa w przepisach odrębnych, ustaloną postanowieniami planu dla zapewnienia pełnej ochrony najwyższych w obszarze wsi wartościach zabytkowych i warunków do działań odtworzeniowych i rewitalizacyjnych (założeń kościelnych, parkowo-pałacowych, pałacowo-folwarcznych); zasady zagospodarowania obszaru strefy i ochrony wartości zabytkowych zawarte są w postanowieniach planu/w treści uchwały;
- 36) **strefie ochrony konserwatorskiej „B”** – należy przez to rozumieć strefę ochrony konserwa-

torskiej, o której mowa w przepisach odrębnych, ustaloną postanowieniami planu dla zapewnienia ochrony charakterystycznych w obszarze wsi wartości zabytkowych krajozabytkowego; zasady zagospodarowania obszaru strefy i ochrony wartości zabytkowych zawarte są w postanowieniach planu/w treści uchwały;

- 37) **strefie obserwacji archeologicznej „OW”** – należy przez to rozumieć strefę ochrony konserwatorskiej, o której mowa w przepisach odrębnych, ustaloną postanowieniami planu celem zapewnienia ochrony zabytków archeologicznych;
- 38) **strefie ochrony archeologicznej „W”** – należy przez to rozumieć strefę ochrony konserwatorskiej, o której mowa w przepisach odrębnych, ustaloną postanowieniami planu celem zachowania i eksponowania zabytków archeologicznych;
- 39) **rewaloryzacji** – należy przez to rozumieć prace konserwatorskie i restauratorskie oraz wszelkie prace budowlane przy zabytku, jak i w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej, prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami określonymi w planie; celem wszelkich prac budowlanych powinno być wydobywanie, przywrócenie/odtworzenie i zachowanie wartości kulturowych obiektu i obszaru zabytkowego;
- 40) **lokalnej tradycji budowlanej** – należy przez to rozumieć charakterystyczne dla obszaru gminy i wsi cechy historycznej zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej (zagrodowej) lub usługowej, jak i cechy tworzone przez nie układy kompozycyjne; cechy zabudowy oraz tworzone przez nie układy kompozycyjne wyznaczają/definiują cechy i parametry elementów budynków zabytkowych (odnoszące się do gabarytów i ukształtowania bryły, geometrii dachu, materiałów pokrycia dachu, zasad kompozycji elewacji i występującego detalu/materiałów budowlanych) oraz zasady ich wzajemnego ich usytuowania – zdefiniowane w postaci układów wolno stojących (rzędowych/szeregowych) lub zespołów budowlanych (zabudowy) półotwartych jak i zamkniętych;
- 41) **zespole zabudowy półotwartym** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków otaczających wewnętrzną niezabudowaną przestrzeń z trzech stron;
- 42) **zespole zabudowy zamkniętym** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków otaczających wewnętrzną niezabudowaną przestrzeń ze wszystkich stron;
- 43) **budynki dysharmonijnie ukształtowane** – należy przez to rozumieć budynki usługowe i przemysłowe (gospodarcze) ukształtowane/przebudowane w zakresie bryły oraz geometrii dachu i zastosowanych materiałów budowlanych niezgodnie z cechami lokalnej tradycji budowlanej.

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

- 1) granica obszaru opracowania planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
 - 4) oznaczenia klasyfikacji technicznej dróg;
 - 5) linie zabudowy, obowiązujące i nieprzekraczalne;
 - 6) obszar zieleni wewnętrznej;
 - 7) obiekty (budynki, budowle) zabytkowe objęte ochroną konserwatorską postanowieniami planu;
 - 8) strefa ochrony konserwatorskiej „A”;
 - 9) strefa ochrony konserwatorskiej „B”;
 - 10) strefa obserwacji archeologicznej „OW”;
 - 11) gazociąg w/c, wraz ze strefą ochronną.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną.

Rozdział II

Przeznaczenie terenu

§ 5. 1. Przeznaczenie terenów określa uchwała oraz rysunek planu.

2. W planie wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej, oznaczone symbolem MNU;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem MW;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolem MU;
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;
- 7) tereny zabudowy sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US;
- 8) tereny produkcyjno-usługowe, oznaczone symbolem PU;
- 9) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych, oznaczone symbolem RU;
- 10) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP;
- 11) tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolem ZD;
- 12) tereny cmentarzy, oznaczone symbolem ZC;
- 13) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
- 14) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;
- 15) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem Ws;
- 16) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolem E;
- 17) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczone symbolem K;
- 18) tereny urządzeń komunikacji samochodowej, oznaczone symbolem KS;
- 19) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem KD;
- 20) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW.

3. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania opisane są symbolami literowymi i cyfrowymi.

4. Symbol literowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe – przeważające na danym terenie.

5. W treści uchwały, w zależności od potrzeb, ustala się:

- 1) indywidualne ograniczenia i zakazy oraz nakazy dotyczące zakresu podstawowego przeznaczenia terenów;
- 2) rodzaj/zakres oraz warunki lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego (funkcji dopuszczalnej).

6. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu linie rozgraniczające.

§ 6. 1. Plan dopuszcza utrzymanie występujących w stanie istniejącym funkcji terenów zainwestowanych, odmiennych od ustaleń planu, przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) ograniczone zostaną uciążliwości tych funkcji do wielkości wynikających z obowiązujących standardów jakości środowiska, jakie winny obowiązywać na terenach o użytkowaniu ustalonym w planie;
- 2) w granicach działek tych funkcji zapewniona zostanie odpowiednia liczba miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo;
- 3) ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku/część budynku związanego z tą funkcją.

§ 7. 1. W przypadku braku dla wydzielonych terenów ustaleń regulacyjnych w zakresie warunków zagospodarowania terenów, zasady zagospodarowania dla nich wynikają z przepisów odrębnych.

2. Sprawy nieuregulowane niniejszą uchwałą a dotyczące ładu przestrzennego należy rozstrzygać zgodnie z wymaganiami wynikającymi z zachowania walorów urbanistycznych, danego miejsca, dostosowania do zabudowy otoczenia o pozytywnych cechach architektonicznych oraz ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego.

Rozdział III

Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 8. 1. Ochronie podlegają ujęcia wody pitnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Granice strefy ochrony pośredniej, oznaczono na rysunku planu.

3. Zasady zagospodarowania oraz zakres użytkowania terenów ochrony pośredniej i bezpośredniej ujęć wody określają właściwe organy.

§ 9. 1. Na terenach użytków rolnych w produkcji rolnej stosować zasady „dobrej praktyki rolnej”, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz ustaleniami właściwych programów rolno-środowiskowych.

2. Dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę.

§ 10. 1. Zapewnić wolny dostęp cieków naturalnych i rowów.

2. Wykluczyć ogrodzenia nieruchomości przyległych do cieków naturalnych i rowów melioracji podstawowej, w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

3. W obszarze pasa terenu o szerokości 10 m od cieków i rowów melioracji podstawowej ustala się zakaz lokalizacji budynków.

4. Podejmowane działania inwestycyjne i zmiany w zagospodarowaniu terenu winny uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych i obszarów zdrenowanych oraz ich ochronę.

5. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem dotyczącym dróg i infrastruktury technicznej, wraz ze zmianą ich przebiegu.

§ 11. Na obszarze objętym planem nie występują tereny narażone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 12. 1. Na obszarze planu występują zabytkowe założenia zieleni oraz stanowiska zwierząt chronionych, podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się ochronę drzew pomnikowych i alej oznaczonych na rysunku planu.

3. Sposoby zagospodarowania terenów, na których występują elementy przyrody, o których mowa w ust. 1 i 2, określono w rozdz. VII.

4. Zasady ochrony oraz warunki usunięcia drzew i krzewów określają przepisy odrębne.

5. W zagospodarowaniu terenów należy dążyć do zachowania wszystkich występujących na obszarze wsi założeń zieleni, szpalerów, alej i drzew pojedynczych – zlokalizowanych w obrębie układu zabudowy wsi oraz w otoczeniu dróg i cieków.

6. Drzewa usunięte zastąpić nowymi nasadzeniami.

7. Aleje i szpalery zdegradowane lub poddane likwidacji, ze względu na modernizację i przebudowę infrastruktury i dróg, uzupełnić lub odtworzyć w miejscach nie kolidujących z nowym zainwestowaniem.

8. Wyznacza się obszary zieleni wewnętrznej wyłączone z lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz infrastruktury drogowej.

9. Na obszarach zieleni wewnętrznej należy zachować istniejące drzewa.

Rozdział IV

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego

§ 13. 1. Ochronie prawnej podlegają:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) park pałacowy wpisany do rejestru zabytków – rej. nr 388/W z dnia 29.03.77 r.;
- 3) obiekty zabytkowe objęte ochroną postanowieniami planu;
- 4) układ przestrzenny wsi i zasady rozplanowania jego elementów;
- 5) krajobraz kulturowy i panoramy układu ruralistycznego wsi Rakoszyce;
- 6) zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne oraz obiekty i znaleziska archeologiczne;

7) założenie cmentarne;

8) krzyże pokutne.

2. Obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków oraz objęte ochroną postanowieniami planu oznaczono na rysunku planu.

§ 14. 1. Obiekty zabytkowe i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków podlegają ochronie i rewaloryzacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W przypadku podjęcia robót budowlanych przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków obowiązują następujące warunki:

- 1) wszelkie roboty budowlane przy zabytkach, jak i w ich otoczeniu (w granicach działki, na której są zlokalizowane), prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami określonymi w planie;
- 2) w obiektach, o niekorzystnie przekształconej pierwotnej/historycznej formie architektonicznej lub w obiektach zdekapitalizowanych, przeprowadzić prace konserwatorskie i restauratorskie;
- 3) do prac konserwatorskich i restauratorskich oraz wszelkich robót budowlanych wykorzystać dostępne materiały ikonograficzne oraz w niezbędnym zakresie – ustalonym pozwoleniem WKZ – przeprowadzić badania architektoniczne/konserwatorskie.

§ 15. 1. Budynki zabytkowe objęte ochroną postanowieniami planu, jak i tworzone przez nie zespoły, podlegają ochronie, w zakresie następujących elementów architektonicznego ich ukształtowania:

- 1) bryły budynków;
- 2) kształtu i geometrii dachu;
- 3) ceramicznego pokrycie dachu, w tym rodzaju dachówki i jej koloru;
- 4) wielkości i proporcji rzutu budynku;
- 5) zasad kompozycji elewacji i bryły oraz występujących elementów kształtujących elewację (układu okien, osi kompozycyjnych, proporcji w ukształtowaniu elementów elewacji, podziałów poziomych i pionowych);
- 6) detalu architektonicznego, elementów dekoracyjnych i snycerskich, wykroju/podziału okien, stolarki drzwiowej (typu stolarki drzwi i okien);
- 7) innych charakterystycznych elementów lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej wsi, takich jak: ozdobne szczyty z charakterystycznymi formami elementów dekoracyjnych, obramienia okienne, gzymsy, pilastry, portale ozdobne, elementy wejściowe i ganki, werandy, lukarny, elementy konstrukcji ryglowej, okładziny z desek, portale ozdobne, cokoły i podmurówki z ich naturalnymi materiałami;
- 8) rodzaju materiałów budowlanych, wynikających z lokalnej tradycji budowlanej.

2. Ochrona obiektów objętych postanowieniami planu powinna polegać na ich utrzymaniu, odbudowie i/lub przywróceniu zdegradowanych elementów ich architektonicznego ukształtowania i detalu.

3. Dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę oraz odbudowę budynków zabytkowych.

4. W pracach konserwatorskich i restauratorskich oraz przy wszelkich robotach budowlanych

wykorzystać dostępne materiały ikonograficzne oraz w niezbędnym zakresie przeprowadzić badania architektoniczne/konserwatorskie.

5. Wszelkie roboty budowlane oraz konserwatorskie i restauratorskie przy zabytkach (objętych ochroną postanowieniami planu), jak i w ich otoczeniu (w granicach działki, na której są zlokalizowane), prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu, w oparciu o uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

6. Uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków winno dotyczyć:

- 1) ukształtowania bryły i dachu budynku oraz zastosowanych materiałów budowlanych;
- 2) kompozycji i wystroju elewacji;
- 3) ukształtowania detalu architektonicznego, stolarki okiennej i drzwiowej oraz zastosowanych materiałów budowlanych;
- 4) kolorystyki;
- 5) ukształtowania nośników reklam i oświetlenia oraz małej architektury;
- 6) ukształtowania i lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej na działce;
- 7) ukształtowania działki w zakresie sposobu skomponowania terenów utwardzonych i zastosowanych materiałów do realizacji nawierzchni;
- 8) lokalizacji konstrukcji wsporczych i anten oraz innych instalacji technicznych na zewnątrz budynku.

7. Przepisom uchwały podlegają wszystkie obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków po dniu wejścia uchwały w życie.

8. Ochronie podlega zabytkowy krajobraz kulturowy układu ruralistycznego wsi.

9. Krajobraz kulturowy tworzą:

- 1) ruralistyczny układ przestrzenny wsi oraz układy przestrzenne poszczególnych zespołów zabudowy (budowlanych) tworzący ten układ;
- 2) zespół pałacowo-folwarczny;
- 3) Kościół pw. Św. Jana Nepomucena;
- 4) budynki istniejące i projektowane oraz ich cechy architektoniczne odnoszące się do ukształtowania dachu i jego pokrycia;
- 5) zieleń, obejmująca park pałacowy, zespoły zieleni w obrębie zabudowy wsi oraz w otoczeniu dróg i cieków;
- 6) panoramy krajobrazowe (widoki) układu ruralistycznego wsi składającego się z nawarstwiających się elementów układu przestrzennego (brył budynków i ich elewacji), zieleni oraz niezabudowanego przedpola widokowego.

§ 16. 1. Plan wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej „A”.

2. Granicę strefy oznaczono na rysunku planu.

3. W granicach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej „A” ochronie podlegają/przedmiotem ochrony są:

- 1) historyczny układ przestrzenny zespołu pałacowo-folwarcznego, określony lokalizacją budynków zabytkowych, kompozycją układu, lokalizacją wnętrza/dziedzińca i przebiegiem dróg;
- 2) park pałacowy z elementami historycznej kompozycji zieleni i reliktnymi zieleń;
- 3) zespół kościelny – św. Jana Nepomucena i cmentarz;
- 4) budynki zabytkowe;

- 5) historyczne nawierzchnie dróg;
- 6) elementy krajobrazu naturalnego integralnie związane z zespołem: ciek i ich przyrodnicze / łukowe otoczenie.

4. Ochrona wymienionych elementów zagospodarowania terenu i zabudowy polega na ich zachowaniu i rewitalizacji/restauracji oraz na dopuszczeniu ich odbudowy i rozbudowy zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i ustaleniami uchwały.

5. W pracach konserwatorskich i restauratorskich oraz przy wszelkich robotach budowlanych wykorzystać dostępne materiały ikonograficzne oraz w niezbędnym zakresie przeprowadzić badania architektoniczne/konserwatorskie.

6. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zlokalizowanych na obszarze strefy konserwatorskiej „A” określają ustalenia planu w rozdz. III, V, VI i VII oraz przepisy odrębne.

7. Wszelkie roboty budowlane oraz konserwatorskie i restauratorskie przy obiektach zabytkowych oraz w ich otoczeniu, wymagają uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Uzgodnienie winno dotyczyć:

- 1) elementów architektonicznego ukształtowania obiektów zabytkowych,
- 2) lokalizacji nowych budynków,
- 3) gabarytów, ukształtowania bryły, formy i geometrii dachu oraz rodzaju pokrycia dachu nowych budynków jak i budynków niezabytkowych, poddanych przebudowie, rozbudowie i nadbudowie,
- 4) rozwiązań materiałowych nowych budynków jak i budynków niezabytkowych, poddanych przebudowie, rozbudowie i nadbudowie,
- 5) zmian w zagospodarowaniu terenu parku, w tym nowych nasadzeń, wycinek drzew i konserwacji zieleni,
- 6) sposobu skomponowania i odbudowy parku,
- 7) lokalizacji i ukształtowania elementów małej architektury i nośników reklam oraz ogrodzeń,
- 8) przebiegu i ukształtowania nawierzchni dróg,
- 9) lokalizacji i ukształtowania obiektów infrastruktury technicznej,
- 10) zmian dokonywanych w podziałach geodezyjnych,
- 11) wszelkich robót ziemnych.

§ 17. 1. Plan wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej „B”.

2. Granicę strefy oznaczono na rysunku planu.

3. W granicach wyznaczonej strefy przedmiotem ochrony są:

- 1) budynki i obiekty zabytkowe;
- 2) zespół folwarczny;
- 3) historyczny ruralistyczny układ przestrzenny wsi i zasady jego rozplanowania – charakterystyczne dla układu wsi wielodrożnicowej;
- 4) zespoły budowlane lub pojedyncze budynki zabudowy zagrodowej, gospodarczej i mieszkaniowej;
- 5) cechy tworzących wyznaczony do ochrony układ zabudowy budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej, takie jak:
 - a) gabaryty i zasady ukształtowania bryły budynków,

- b) rozplanowanie zespołów budowlanych /zagrodowych,
- c) kształt i geometria dachów – rodzaj dachów oraz układ połączeń ich nachylenia,
- d) układ kalenicy,
- e) ceramiczne pokrycie dachu, ceglany kolor pokrycia dachu,
- f) cechy stylistycznych j zabudowy obejmujące – kompozycje bryły i elewacji, proporcje elementów architektonicznych kształtujących bryły i elewacje, formy elementów dekoracyjnych i detalu,
- g) rozwiązania materiałowe, charakterystyczne dla istniejącej tradycji budowlanej;
- 6) istniejący układ dróg;
- 7) założenia zieleni, aleje, szpalery, drzewa;
- 8) zieleń ogrodowa/parkowa otoczenie zabudowy;
- 9) elementy krajobrazu naturalnego integralnie związane z zespołami zabudowy: ciek i ich przyrodnicze/łukowe otoczenie;
- 10) dominanty architektoniczne obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
- 11) panorama krajobrazowa zabudowy od strony dróg.

4. Ochrona wymienionych elementów zagospodarowania terenu i zabudowy oraz elementów krajobrazu naturalnego i panoram krajobrazowych polega na ich zachowaniu i modernizacji (rewitalizacji) oraz na dopuszczeniu ich przebudowy i rozbudowy, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i ustaleniami uchwały.

5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zlokalizowanych na obszarze strefy konserwatorskiej „B” określają ustalenia planu w rozdz. III, V, VI i VII oraz przepisy odrębne.

6. W strefie ochrony krajobrazu kulturowego/w strefie ochrony konserwatorskiej ustala się obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:

- 1) robót budowlanych oraz konserwatorskich i restauratorskich, dotyczących elementów architektonicznego ukształtowania obiektów zabytkowych;
- 2) gabarytów, ukształtowania bryły, formy i geometrii dachu oraz rodzaju pokrycia dachu nowych budynków jak i budynków niezabytkowych, poddanych przebudowie, rozbudowie i nadbudowie;
- 3) kompozycji i wystroju elewacji;
- 4) rozwiązań materiałowych nowych budynków jak i budynków niezabytkowych, poddanych przebudowie, rozbudowie i nadbudowie;
- 5) wycinek i konserwacji zieleni w zespołach parkowych/zieleni urządzonej oraz drzew;
- 6) lokalizacji i ukształtowania elementów małej architektury i nośników reklam oraz ogrodzeń w przestrzeni publicznej;
- 7) ukształtowania i rodzaju nawierzchni w obszarze przestrzeni publicznej;
- 8) lokalizacji i ukształtowania obiektów infrastruktury technicznej;
- 9) robót ziemnych, zgodnie z ustaleniami § 18, § 19, § 20, § 21.

7. Dopuszcza się odmienny, od ustalonego w § 15, § 16, § 17 zakres ochrony elementów wskazanych w planie do ochrony, pod warunkiem

uzyskania uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 18. 1. Udokumentowane stanowiska archeologiczne podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Stanowiska archeologiczne oznaczono na rysunku planu.

3. Wykaz stanowisk archeologicznych – **Obszar 80-25 AZP:**

- 1) 7/35/80-25 AZP;
- 2) 4/14/80-25 AZP;
- 3) 3/13/80-25 AZP;
- 4) 5/15/80-25 AZP;
- 5) 6/16/80-25 AZP.

4. Ustala się następujące warunki i zasady ochrony stanowisk archeologicznych/krzyży pokutnych i ich bezpośredniego sąsiedztwa:

- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne, w tym projektowane zmiany zagospodarowania terenu, jak i wszelkie roboty budowlane oraz podziały geodezyjne, należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 2) wszelkie zamierzenia inwestycyjne i zmiany zagospodarowania terenu wymagają uprzedniego przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych przez uprawnionego archeologa;
- 3) ratownicze badania archeologiczne należy przeprowadzić na podstawie pisemnego pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 4) zasady prowadzenia prac archeologicznych oraz konserwatorskich i restauratorskich określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Dla terenu objętego lokalizacją krzyża pokutnego, ustala się dodatkowo następujące warunki:

- 1) zapewnić ekspozycję krzyża;
- 2) wykluczyć lokalizację budynków oraz obiektów infrastruktury technicznej i innych budowli nie związanych z udostępnieniem i ekspozycją krzyża;
- 3) teren zagospodarować zielenią.

6. Ograniczenia i warunki, o których mowa w ust. 4 winny obowiązywać w obszarze otaczającym krzyż pokutny, w formie okręgu o średnicy co najmniej 5 m.

§ 19. 1. Dla obszaru układu ruralistycznego wsi Rakoszyce ustala się strefę obserwacji archeologicznej „OW”.

2. Granicę strefy oznaczono na rysunku planu.

3. Ustala się następujące warunki i zasady ochrony obiektów archeologicznych terenów objętych strefą:

- 1) zasady prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 3) pozwolenie konserwatorskie, o którym mowa w pkt 2, należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją

inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych;

- 4) nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne winny być prowadzone przez uprawnionego archeologa.

§ 20. 1. Dla obszaru zespołu kościelnego – kościoła p.w. św. Jana Nepomucena i cmentarza przykościelnego przykościelnego ustala się strefę ochrony archeologicznej „W”.

2. Wyznaczona na rysunku planu strefa ochrony konserwatorskiej „A” jest równoznaczna ze strefą ochrony archeologicznej „W”.

3. Ustala się następujące warunki i zasady ochrony obiektów archeologicznych terenów objętych strefą:

- 1) zasady ochrony zabytków archeologicznych oraz prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- 2) wszelkie prace należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz prowadzić za pozwoleniem na prace archeologiczne i wykopalskowe.

§ 21. 1. Na całym obszarze planu ustala się wymóg pisemnego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót ziemnych z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem.

2. Ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych. W przypadku ujawnienia w toku prac budowlanych obiektów archeologicznych, należy powiadomić właściwe służby konserwatorskie.

3. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań archeologicznych.

4. Przepisom uchwały podlegają stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków po dniu wejścia uchwały w życie.

Rozdział V

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 22. 1. W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczenie:

- 1) zieleni urządzonej – niskiej i wysokiej;
- 2) oświetlenia ulicznego;
- 3) nośników reklam i informacji – przeznaczonych do umieszczenia na elewacjach frontowych budynku;
- 4) przestrzenno-architektonicznych nośników reklam i informacji, w tym tablic, słupów ogłoszeniowych, drogowskazów, jak i innych obiektów małej architektury służących reklamie i informacji – przeznaczonych do usytuowania na terenie dróg lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie;
- 5) kiosków z prasą i straganów;
- 6) osłon miejsc na pojemniki czasowego gromadzenia i segregacji odpadów stałych;
- 7) wyposażenia technicznego przestrzeni publicznej do wysokości nieprzekraczającej 1,1 m;
- 8) pomników, rzeźbiarskich instalacji przestrzennych;

- 9) ogrodzeń;
- 10) obiektów infrastruktury technicznej do wysokości nie przekraczającej 1,8 m oraz kontenerowej stacji transformatorowej;
- 11) obiektów i urządzeń komunikacji publicznej, wiat przystankowych i zintegrowanych z nimi kiosków handlowych.

2. W obszarze przestrzeni publicznej wyklucza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych i garaży;
- 2) barakowozów i kontenerów oraz kiosków, z wyjątkiem kiosków dopuszczonych w ust. 1;
- 3) obiektów infrastruktury technicznej o wysokości powyżej 1,8 m;
- 4) wielkowymiarowych nośników reklam i informacji.

3. Elementy wymienione w ust. 1, winny zostać uformowane jednorodnie plastycznie i architektonicznie dla obszaru wsi – wg zasad i wzorów ustalonych dla gminnego systemu informacji wizualnej i turystycznej.

4. Na elewacjach budynków mogą być umieszczone wyłącznie szyldy, napisy z liternictwa przestrzennego i tablice informacyjne wyłącznie odnoszące się do przedmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub nieruchomości, przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) rozwiązania kolorystyczne wszystkich umieszczanych na elewacji elementów winny charakteryzować się barwami stonowanymi, o niskiej chromatyczności;
- 2) zespół tablic winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie;
- 3) na budynkach istniejących oraz na budynkach nowych szyldy umieszczać w sposób zapewniający harmonijne ukształtowanie elewacji budynku;
- 4) maksymalna powierzchnia zespołu tablic informacyjnych/tablicy informacyjnej na jednej elewacji budynku mieszkalno-usługowego i mieszkalnego nie może przekroczyć 0,8 m², a na elewacji budynku usługowego – 1,5 m²;
- 5) na budynkach mieszkalno-usługowych i mieszkalnych tablice i szyldy umieszczać wyłącznie w części parterowej.

5. Na elewacjach budynków zabytkowych dopuszcza się tablice o małych wymiarach, wynikających z ukształtowania detalu architektonicznego oraz proporcji i zasad kompozycji elewacji.

6. Ustala się następujące warunki i parametry kształtowania przestrzenno-architektonicznych nośników reklam i informacji oraz kiosków gazetych/straganów, przeznaczonych do usytuowania na terenie dróg lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie:

- 1) maksymalna wysokość tablic, słupów ogłoszeniowych i drogowych znaków nie może przekroczyć 2,5 m;
- 2) maksymalna powierzchnia tablicy nie może przekroczyć 1,1 m²;
- 3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury (instalacji przestrzennej, altan, pergoli) oraz wiaty przystankowej, kiosku gazetych/straganu nie może przekroczyć – 3,5 m;
- 4) powierzchnia zabudowy pojedynczego elementu przestrzenno-architektonicznego nośnika reklamy i informacji (obiektu małej architektury),

wiat przystankowych oraz kiosku gazetych/straganu nie może przekroczyć 8 m².

7. Ustala się następujące zasady kształtowania osłon miejsc dla pojemników służących czasowemu gromadzeniu (segregacji) odpadów stałych:

- 1) maksymalna wysokość osłony, w tym kalenicy, nie może przekroczyć 3,0 m;
- 2) wysokość ściany osłony przewidzieć w granicach 1,2–1,6 m;
- 3) ścianę ukształtować z elementów drewnianych, wyłącznie jako ażurową;
- 4) dodatkowo przewidzieć prześwity w ścianie między podłogą/posadzką oraz ewentualnym zadaszeniem;
- 5) stosować rozwiązania architektoniczne jednorodne dla całego obszaru jednostki – ukształtowane w nawiązaniu do regionalnej tradycji budowlanej i związanymi z nią formami detalu i snycerki;
- 6) dopuszcza się stosowanie zadaszenia, w tym zadaszenia stromego (kąt nachylenia połaci dachu w granicach 25–45°).

8. Pod potrzeby związane z organizacją i obsługą imprez masowych i rekreacyjno-wypoczynkowych, dopuszcza się lokalizację, w sposób zorganizowany, przenośnych i tymczasowych systemów o formach namiotowych.

§ 23. 1. Wzdłuż linii rozgraniczających terenów usytuowanych w przestrzeni publicznej (od strony dróg) dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) odcinki wyodrębniających się ciągów ogrodzeń wzdłuż dróg powinny charakteryzować się jednokową wysokością oraz wspólnymi lub jednakowymi cechami rozwiązań plastycznych/architektonicznych i materiałowych przesł;
- 2) wykluczyć lokalizację ogrodzeń betonowych, w tym prefabrykowanych.

2. Ustala się następujące szczególne zasady kształtowania ogrodzeń przy obiektach zabytkowych oraz w strefie ochrony konserwatorskiej:

- 1) ogrodzenia dostosować do zabytkowego charakteru otoczenia, z uwzględnieniem ukształtowanych historycznie cech stylistycznych ogrodzeń przy obiektach zabytkowych oraz do cech lokalnej tradycji budowlanej;
- 2) dopuszcza się ogrodzenia drewniane i metalowe, ukształtowane z przesł ażurowych;
- 3) zachować i zrekonstruować relikty ogrodzeń zabytkowych;
- 4) uwzględnić dostępne materiały ikonograficzne;
- 5) dopuszcza się ogrodzenie pełne/murowane w przypadku kontynuacji (rozbudowy) lub rekonstrukcji ogrodzenia zabytkowego.

§ 24. 1. Ustala się następujące warunki kształtowania zieleni w obrębie linii rozgraniczających dróg oraz w jej otoczeniu:

- 1) w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń wysoką;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych zespołów, złożonych ze szpalerów drzew oraz ciągów zieleni niskiej (trawników, kwietników i ciągów krzewów);
- 3) szpalery drzew winny zostać odpowiednio uformowane i dostosowane pokrojem do skali wnętrza urbanistycznego oraz przebiegu uzbrojenia;

- 4) lokalizacja zespołów nowej zieleni wymaga zgody zarządcy drogi i zgody właściciela terenu;
- 5) w części centralnej wsi, objętej strefą ochrony konserwatorskiej „A” i „B” dopuszcza się zaadaptowanie części ciągów komunikacji pieszej, poboczy oraz dojazdów i placyków pod elementy przestrzeni rekreacyjnej, zieleni oraz miejsca postojowe;
- 6) szpalery zlikwidowane przy przebudowie i modernizacji dróg odtworzyć poza koroną drogi.

2. Ustala się następujące warunki kształtowania posadzki i nawierzchni dróg w ciągach dróg i ich otoczeniu:

- 1) w maksymalnym stopniu zachować relikty historycznych nawierzchni brukowych;
- 2) ciągi piesze i chodniki realizować z drobnogabarytowych elementów – bruku kamiennego, płyt kamiennych lub z kostki betonowej;
- 3) rodzaj kostki betonowej dostosować do charakteru zabytkowego obszaru;
- 4) w części centralnej wsi, objętej strefą ochrony konserwatorskiej „A” i „B” przebudować ciągi komunikacji pieszej, pobocza oraz dojazdy, ścieżki rowerowe, placyki i okolnice oraz inne obszary wspólnego użytkowania, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru, głównie poprzez wprowadzenie bruku kamiennego i innych naturalnych nawierzchni oraz zieleni;
- 5) w drogach pieszo-jezdnych i wewnętrznych dopuszcza się dodatkowe wydzielenie, poprzez zróżnicowanie rodzaju nawierzchni, takich elementów przekroju jak: placyki rekreacyjne, ciągi piesze (chodniki), wjazdy na posesje, miejsca postojowe oraz ścieżki rowerowe.

Rozdział VI

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 25. 1. Przebieg oraz klasyfikacje dróg określa rysunek planu i uchwała.

2. Układ dróg tworzą:

- 1) droga główna – 1KD G i 2KD G (KD Z);
- 2) drogi zbiorcze – KD Z;
- 3) drogi dojazdowe – KD D;
- 4) drogi wewnętrzne – KDW.

3. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających określono w rozdz. VII.

4. Poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się dodatkowe konieczne poszerzenia pasów drogowych na cele związane z poprawą parametrów techniczno-użytkowych drogi, w szczególności związanych z bezpieczeństwem ruchu, bezpieczeństwem użytkowników terenów przylegających do drogi oraz z ochroną zdrowia ludzi.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK.II.AS2.0914-27/10 z dnia 8 września 2010 r. do WSA we Wrocławiu na § 25 ust. 4).

5. Elementy komunikacji służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

6. Nawierzchnie ciągów pieszych i chodników projektować z kamienia naturalnego lub drobnogabarytowych elementów betonowych.

7. Dopuszcza się, niezależnie od wyznaczonych na rysunku planu, wydzielenie dodatkowych

dróg wewnętrznych dla obsługi zespołów budowlanych. Minimalna szerokość pasa terenu pod drogę wewnętrzną powinna wynosić 8 m.

8. Dopuszcza się zaliczenie dróg wewnętrznych określonych w niniejszym planie do dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

9. Terenom działek rolniczych, z których wydzielono tereny pod zabudowę, zapewnić dostęp do dróg publicznych.

§ 26. 1. Ustala się zakaz obsługi terenów z drogi 1KD G (planowanego obejścia wsi Rakoszyce dla drogi wojewódzkiej nr 346), poprzez tworzenie publicznych i indywidualnych zjazdów.

2. Zachowuje się istniejącą obsługę terenów i działek z istniejących dróg gminnych i powiatowych.

3. Dopuszcza się nowe zjazdy, po uzyskaniu zgody zarządcy drogi gminnej lub powiatowej.

4. Przy budowie, przebudowie i modernizacji ulic należy uwzględnić zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wynikające z przepisów szczególnych i ustaleń planu.

5. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację:

- 1) nowych obiektów i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz normach branżowych;
- 2) urządzeń związane z obsługą i ochroną drogi oraz ochroną środowiska;
- 3) wiat przystankowych, jak i elementów wyposażenia przestrzeni publicznej, o których mowa w rozdz. V.

6. Obiekty, o których mowa w ust. 5, lokalizować wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.

7. Przy przebudowie dróg w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleni wysoką, zlokalizowaną w obrębie linii rozgraniczających.

8. Nową zieleni kształtować zgodnie z warunkami określonych w rozdz. V.

§ 27. 1. Następujące tereny i elementy zagospodarowania mogą służyć wytyczeniu ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych:

- 1) tereny dróg – oznaczone symbolem KD i KDW oraz inne drogi wewnętrzne, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 2) tereny sportu i rekreacji – oznaczone symbolem US;
- 3) tereny rolnicze – oznaczone symbolem R;
- 4) tereny lasów – oznaczone symbolem ZL, z wykorzystaniem wewnętrznych dróg leśnych, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę terenów leśnych.

§ 28. 1. Dla nowej zabudowy, w granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i samochodów gospodarczych.

2. Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:

- 1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej – 1 m.p./1 mieszkanie;
- 2) na potrzeby usług:
 - a) obiekty handlowe: 1 m.p./40 m² p.u.,

- b) biura: 1 m.p./40 m² p.u.,
- c) obiekty gastronomii, kluby: 1 m.p./10 miejsc konsumpcyjnych/usługowych;
- d) usługi turystyczne: 1 m.p./6 łóżek,
- e) obiekty usługowe pozostałe: 1 m.p./40 m² p.u.

3. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych za zgodą zarządcy drogi.

§ 29. 1. Ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez zbiorowy system zaopatrzenia w wodę funkcjonujący w oparciu o wodociąg grupowy, zasilany przez SUW Szczepanów.

2. Do czasu realizacji docelowego systemu zaopatrzenia w wodę dopuszcza się funkcjonowania systemu w oparciu o SUW Cesarzowice.

3. Ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorowy system odprowadzenia ścieków funkcjonujący w oparciu o istniejącą oczyszczalnię ścieków zlokalizowaną na terenie wsi Rakoszyce.

4. Do czasu realizacji docelowego zbiorowego systemu odprowadzenia ścieków, dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez grupowe indywidualne systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz gromadzenie ścieków w osadnikach bezodpływowych, na warunkach ustalonych w przepisach szczególnych.

5. Plan ustala odprowadzanie wód deszczowych na teren działki lub do istniejących cieków wodnych – zgodnie z warunkami ustalonymi w przepisach odrębnych.

6. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie usuwania i utylizacji odpadów stałych:

- 1) składowanie czasowe odpadów wyłącznie w miejscach gromadzenia odpadów stałych zlokalizowanych zgodnie z wymogami przepisów Prawa budowlanego i innych przepisów odrębnych;
- 2) składowanie, segregacja i utylizacja z wykorzystaniem terenów gromadzenia i utylizacji odpadów komunalnych, zlokalizowanych na terenach komunalnego wysypiska.

7. Plan ustala dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłem i dystrybucją energii zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne oraz przyjętymi założeniami do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze miasta, z uwzględnieniem następujących urządzeń:

- 1) linii elektroenergetycznych sn (20 kV);
- 2) stacji transformatorowych;
- 3) linii elektroenergetycznych nn (kablowych) z przyłączeniami.

8. Plan dopuszcza dostawę gazu z rozdzielczej sieci gazowej, w uzgodnieniu z dysponentem sieci. Przyłączenie obiektów powinno odbywać się na zasadach określonych w ustawie Prawo Energetyczne oraz rozporządzeniach wykonawczych do tej ustawy, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.

9. Plan ustala ogrzewanie obiektów w oparciu o źródła indywidualne lub grupowe, spełniające wymogi sanitarne i ochrony środowiska określone w przepisach odrębnych.

10. Ustala się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przed-

siębiorstw telekomunikacyjnych. Istniejące linie do zachowania.

§ 30. 1. Ustala się budowę nowej oraz rozbudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej pod potrzeby adaptowanej i nowej zabudowy.

2. Ustala się rozbudowę systemu zaopatrzenia w wodę, poprzez rozbudowę sieci wodociągowej (Ø40 – Ø120) w rejonie projektowanej nowej zabudowy, w tym w ciągach projektowanych dróg.

3. Ustala się budowę kanalizacji sanitarnej (Ø200 – Ø300), w rejonie istniejącej i projektowanej nowej zabudowy, w tym w ciągu projektowanych i istniejących dróg.

4. Schemat przebiegu sieci zawiera rysunek planu.

5. Zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji wino nastąpić na warunkach określonych przez właściciela sieci.

6. W obszarze strefy ochrony konserwatorskiej „A” i „B”, wyklucza się lokalizację nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych (przesyłowych, dystrybucyjnych i oświetlenia ulicznego) oraz telekomunikacyjnych.

7. Modernizowane i przebudowywane sieci napowietrzne zastąpić liniami kablowymi ziemnymi.

8. Stacje transformatorowe należy lokalizować jako wolno stojące budowle lub jako urządzenia wbudowane w budynki usługowe. Ustala się możliwość lokalizacji wolno stojących stacji transformatorowych na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki.

9. Orientacyjną lokalizację nowych stacji transformatorowych oznaczono na rysunku planu.

10. Dopuszcza się dodatkowe stacje transformatorowe na terenach oznaczonych symbolem U, MNU, RU MN, i innych, stosowanie do potrzeb poszczególnych odbiorców.

11. Przebudowę linii elektroenergetycznych, w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami, przeprowadzić na warunkach określonych przez przedsiębiorstwo energetyczne.

12. Na terenach oznaczonych symbolem MNU, RM, MN, MW, MU, U, US, PU, ZP, ZD, ZC, ZL, K, E, KS i 1R wyklucza się lokalizację wolno stojących masztów radiokomunikacyjnych (stacji bazowych telefonii komórkowych) oraz na terenach 2R w odległości mniejszej od dwukrotnej wysokości konstrukcji wieżowej od terenów zabudowy.

13. Maksymalna wysokość masztów radiotelekomunikacyjnych (stacji bazowych telefonii komórkowych), dopuszczonych na terenach 2R nie może przekroczyć 21 m.

14. Dopuszcza się urządzenia radiotelekomunikacyjne zainstalowane na budynkach, obejmujących konstrukcję wsporczą i anteny, z wyłączeniem kontenerów i innych urządzeń z zabudową.

15. Wysokość konstrukcji wsporczych, łącznie z antenami, urządzeń radiotelekomunikacyjnych zainstalowanych na budynkach – liczona od naj-

wyższego poziomu dachu budynku – nie powinna przekroczyć 1,5 m.

16. Lokalizacją konstrukcji wsporczych i anten na budynkach zabytkowych wymaga pozwolenia lub uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

17. Wody opadowe odprowadzane z utwardzonych terenów, takich jak drogi, parkingi, place manewrowe, które mogą być zanieczyszczane substancjami ropopochodnymi, należy podczyszczać w stosownych urządzeniach. W przypadku stosowania powierzchni częściowo utwardzonych, zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

§ 31. 1. Ustala się następujące ogólne zasady budowy i przebudowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) układ nowych oraz zakres rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w oparciu o założenia, koncepcje, programy i plany rozbudowy poszczególnych rodzajów sieci lub w oparciu o rozwiązania zawarte w projektach budowlanych poszczególnych przedsięwzięć;
- 2) nowe odcinki sieci (kanalizacji sanitarnej, deszczowej i wodociągów, sieci gazowej, elektroenergetycznej dystrybucyjnej sn/nn oraz telekomunikacyjnej) należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg powiatowych i gminnych oraz wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi 1KD G i 2KD G (KD Z), z zachowaniem następujących warunków:
 - a) w drodze 1KDG sieci mogą być prowadzone wyłącznie poza jezdnią,
 - b) w drodze 2KDG(KDZ) dopuszcza się prowadzenie sieci poza jezdnią, jak i w jezdni,
 - c) sieci mogą być prowadzone w pasach drogowych wyłącznie za zgodą zarządcy drogi;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej poza terenami dróg, w tym dystrybucyjnych i przesyłowych sieci gazowych, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) przebieg sieci wynikać będzie z ustaleń właściwych programów i koncepcji rozwoju poszczególnych sieci infrastruktury technicznej,
 - b) przebieg dostosowany będzie do warunków terenowych i ukształtowania terenu.

2. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg wymaga zgody zarządcy drogi.

3. Lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej poza obszarem dróg, wymaga zgody właściciela terenu i zarządcy sieci.

§ 32. 1. Na rysunku planu oznaczono gazociąg przesyłowy wys. ciśnienia Radakowice – Żarów DN300 6,3MPa, wraz ze strefą ochronną o szerokości 20 m od gazociągu.

2. Strefa ochronna gazociągu stanowi obszar, w którym operator sieci gazowej jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację.

3. Wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu oraz planowane prace budowlane w obrębie strefy ochronnej gazociągu powinny być uzgodnione przez operatora sieci.

4. Dla terenów w otoczeniu gazociągu oraz w obrębie oznaczonej strefy ochronnej, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zapewnić możliwość swobodnego dojazdu do gazociągu oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu;
- 2) wykluczyć sadzenie drzew i krzewów w pasie o szerokości 4 m (po 2 m od osi gazociągu),
- 3) wykluczyć prowadzenie działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu;
- 4) obiekty budowlane, w tym podziemnego uzbrojenia technicznego lokalizować na warunkach określonych przez operatora gazociągu;
- 5) sposób zabezpieczenia istniejącego gazociągu w miejscu skrzyżowania z projektowanymi drogami należy uzgodnić z operatorem gazociągu przed wydaniem pozwolenia na budowę.

5. Na terenach lasów dopuszcza się zmniejszenie strefy ochronnej gazociągów do 15 m od osi gazociągu.

§ 33. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się instalowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł niekonwencjonalnych, za wyjątkiem turbin wiatrowych.

2. Niekonwencjonalne źródła energii nie mogą powodować konfliktu z podstawowym przeznaczeniem terenu, ustalonym w planie; a parametry tych urządzeń – powierzchnia zabudowy i wysokość – muszą odpowiadać wymogom określonym dla danego terenu.

§ 34. 1. W obszarze planu znajduje się elektroenergetyczna linia przesyłowa/dystrybucyjna 110 kV.

2. Przebieg linii 110 kV wraz z pasem technologicznym, o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii w obu kierunkach), oznaczono na rysunku planu.

3. W pasie technologicznym linii 110 kV ustala się następujące warunki zagospodarowania i użytkowania jego terenów:

- 1) wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i jego bezpośredniego sąsiedztwa powinny być zaopiniowane przez właściciela linii;
- 2) zieleń wysoką można lokalizować w odległości 16,5 m od osi linii, w uzgodnieniu z właścicielem linii;
- 3) ciągu istniejącej linii 110 kV i oznaczonego pasa technologicznego wyklucza się budowę linii 220 kV;
- 4) wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego bezpośrednim sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii;
- 5) dopuszcza się eksploatację i odbudowę istniejącej linii 110 kV.

Rozdział VII

Ustalenia szczegółowe.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU – 9MNU ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej (tereny istniejącego zainwestowania wiejskiego);

- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – istniejącej,
 - b) tereny zabudowy zagrodowej,
 - c) tereny obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej, w zakresie określonym w § 3 pkt 8 lit a) i b), c), d),
 - d) obiekty infrastruktury technicznej, /sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - e) infrastruktura drogowa;
- 3) wyklucza się lokalizację obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej oraz obiektów produkcji rolnej mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko. Uciążliwości dopuszczonych obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej oraz obiektów produkcji rolnej nie mogą przekraczać granic działki na której zostały zlokalizowane;
- 4) przeznaczenie uzupełniające obejmujące tereny zabudowy zagrodowej może zajmować nie więcej niż 30% powierzchni terenu; przeznaczenie uzupełniające obejmujące tereny obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej może zajmować nie więcej niż 20% powierzchni terenu;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zieleni działki winien wynosić 0,30;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 3) drzewa pomnikowe oznaczono na rysunku planu;
- 4) zapewnić bezpieczne odległości obiektów infrastruktury technicznej i drogowej od systemu korzeniowego drzewa.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w przypadku niewyznaczenia linii zabudowy na terenach zabudowy istniejącej, budynki istniejące wyznaczają nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi;
- 2) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg/równolegle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy;
- 3) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
- 4) budynki istniejące do zachowania i adaptacji oznaczono na rysunku planu;
- 5) budynki nieoznaczone na rysunku planu jako „budynki istniejące do zachowania i adaptacji” mogą zostać wyburzone, bądź przebudowane rozbudowane i nadbudowane, zgodnie z ustaleniami planu;
- 6) dopuszcza się podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytko-

wych pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości dla zabudowy projektowanej, określonych w ust. 5;

- 7) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 8) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V;
- 9) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
 - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
 - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
- 10) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) zachować historyczny układ przestrzenny zespołów budowlanych wsi, w szczególności elementy układu charakterystyczne dla wsi wielodrożnicowej,
 - b) zachować istniejący układ zagród z niezabudowanymi ich wnętrzami,
 - c) nowe budynki należy lokalizować w nawiązaniu do kompozycji układu zabudowy wsi, z zachowaniem określonej w planie linii zabudowy oraz terenów zieleni wewnętrznej,
 - d) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg/równolegle lub prostopadle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
 - e) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej (półotwartych lub zamkniętych),
 - f) otoczenia budynków oraz wnętrza zespołów budowlanych przez nie tworzone, należy przekształcać i zagospodarowywać zielenią urządzoną i przydomowym zagospodarowaniem, właściwym dla funkcji działki i zabudowy,
 - g) zachować i przebudować ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
 - h) poszczególne zagrody/zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
 - i) silosy lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki lub w miejscach osłoniętych zabudową,
 - j) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 12) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych oraz budynkach ukształtowanych zgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
 - a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
 - b) zachować/odtworzyć historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna koloru czer-

- wonego/ceglanego lub łupka) oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
- c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie,
- d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
- e) wprowadzić/przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej z pełnoplastycznymi elementami konstrukcji ramiaków (wyklucza się podział międzyszybowy),
- f) rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku,
- g) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy/przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji),
- h) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
- i) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak balkony i kolumny,
- j) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji, w tym wentylacyjne i TV;
- 13) na działkach zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej „B” wyklucza się lokalizację napowietrznych sieci elektroenergetycznych (przesyłowych i dystrybucyjnych) i telekomunikacyjnych;
- 14) w budynkach zabytkowych zdegradowanych architektonicznie, przebudowanych niezgodnie z zasadami ochrony konserwatorskiej i z naruszeniem wartości zabytkowych oraz architektonicznych, odtworzyć i przywrócić nieistniejące elementy architektonicznego ich ukształtowania, podlegające ochronie;
- 15) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych/budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
- a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej,
- b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
- c) rzut budynku wolno stojącego ukształtować jako prostokątny przy zachowaniu minimalnych dopuszczalnych proporcji boków 1 : 1,5,
- d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dach (prosty symetryczny – dwuspadowy) oraz tradycyjne materiały budowlane,
- e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny i dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji) oraz elementów konstrukcji szachulcowej jak i elementów z kamienia lub z cegły klinkierowej,
- f) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 65% długości budynku;
- 16) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych/zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
- 17) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
- a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12–35°,
- b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
- c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
- d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych,
- e) budynki lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach osłoniętych zabudową lub zielenią.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) usytuowanie linii zabudowy określa rysunek planu;
 - 2) charakter zabudowy: wolno stojąca/zwarta, dopuszcza się zespoły budowlane półotwarte lub zamknięte;
 - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki mieszkaniowej: 0,30;
 - 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki dla pozostałych funkcji: 0,60;
 - 5) maksymalna wysokość okapu/elewacji budynków istniejących: do zachowania, z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu;
 - 6) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych mieszkaniowych jednorodzinnych: 4,0 m;
 - 7) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych pozostałych funkcji: 6,5 m;
 - 8) maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących: do zachowania, z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu;

- 9) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych mieszkaniowych jednorodzinnych: 9,0 m;
 - 10) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych pozostałych funkcji: 10 m;
 - 11) maksymalna wysokość okapu lub elewacji/gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 5,5 m;
 - 12) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników): 9,0 m;
 - 13) dach budynków zabytkowych: do zachowania, dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
 - 14) dach budynków projektowanych: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy, dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;
 - 15) kąt nachylenia połaci dachu budynków zabytkowych do zachowania, dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
 - 16) kąt nachylenia połaci dachu budynków projektowanych: 38° do 45°;
 - 17) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego/cegłanego (zalecana karpiówka);
 - 18) dopuszcza się ukształtowanie dachu obiektów pomocniczych zgodnie z warunkami określonymi w ust. 4;
 - 19) przebieg kalenicy – układ proponowany oznaczony na rysunku planu.
6. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
 - 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości;
 - 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeby techniczno-użytkowych;
 - 4) ustala się następujące parametry podziału na działki pod zabudowę:
 - a) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną:
 - wolno stojącą: 1000 m²,
 - bliźniaczą: 600 m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę zagrodową: 3000 m²,
 - c) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę usługową: 1800 m²,
 - d) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę o innych odpuszczonych funkcjach (z wyjątkiem infrastruktury): 700 m²,
 - e) minimalna szerokość działki: 25 m,
 - f) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 65° do 90°.
- § 36.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 10MNU – 16MNU ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny zieleni urządzonej,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - c) infrastruktura drogowa.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zieleni działki winien wynosić 0,35;
 - 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
 - 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
 - 3) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V;
 - 4) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
 - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
 - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
 - 5) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) budynki należy lokalizować z zachowaniem określonej w planie linii zabudowy oraz terenów zieleni wewnętrznej,
 - b) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg/równolegle lub prostopadle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
 - c) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej (półotwartych lub zamkniętych),
 - d) otoczenia budynków oraz wnętrza zespołów budowlanych przez nie tworzone, należy zagospodarowywać zielenią urządzoną i przydomowym zagospodarowaniem, właściwym dla funkcji działki i zabudowy,
 - e) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
 - 6) na działkach zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej „B” wyklucza się lokalizację nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych (przesyłowych i dystrybucyjnych) i telekomunikacyjnych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury o wysokości powyżej 3,5 m;
 - 7) ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych/budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:

- a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej,
 - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
 - c) rzut budynku wolno stojącego ukształtować jako prostokątny,
 - d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dach (prosty symetryczny-dwuspadowy) oraz tradycyjne materiały budowlane,
 - e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny i dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji) oraz elementów konstrukcji szachulcowej jak i elementów z kamienia lub z cegły klinkierowej, przeszklonych elewacji;
- 8) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 70% długości budynku;
- 9) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
- a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12–35°,
 - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
 - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
 - d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) usytuowanie linii zabudowy określa rysunek planu;
 - 2) charakter zabudowy: wolno stojąca/zwarta;
 - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki mieszkaniowej: 0,30;
 - 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki dla pozostałych funkcji: 0,60;
 - 5) maksymalna wysokość okapu budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 4,0 m;
 - 6) maksymalna wysokość okapu budynków pozostałych funkcji: 6,5 m;
 - 7) maksymalna wysokość kalenicy budynków mieszkaniowych jednorodzinnych: 9,0 m;
 - 8) maksymalna wysokość kalenicy budynków pozostałych funkcji: 10 m;
 - 9) maksymalna wysokość okapu lub elewacji/gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 4,5 m;
 - 10) dach stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy; dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;
 - 11) kąt nachylenia połaci dachu: 38° do 45°;
 - 12) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna/betonowa koloru czerwonego/ceglanego;
 - 13) dopuszcza się ukształtowanie dachu obiektów pomocniczych zgodnie z warunkami określonymi w ust. 4.
6. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
 - 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości;
 - 3) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
 - 4) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeby techniczno-użytkowych;
 - 5) zachować dostęp do dróg publicznych terenom działki rolnej (R), z której wydzielono część działki pod teren oznaczony symbolem MNU.
 - 6) ustala się następujące parametry podziału na działki pod zabudowę:
 - a) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkalną jednorodzinna:
 - wolno stojąca: 1000 m²,
 - bliźniacza: 600 m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę usługową: 1800 m²,
 - c) minimalna szerokość działki: 25 m,
 - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 65° do 90°.
- § 37. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 17MNU ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej (tereny istniejącego wielofunkcyjnego zainwestowania wiejskiego);
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) obiekty produkcyjne i aktywności gospodarczej, w zakresie określonym w § pkt 9 lit. d (służących działalności w zakresie obsługi komunikacji i f (służących działalności w zakresie w zakresie demontażu pojazdów i przetwarzania odpadów powstałych z demontażu pojazdów,
 - b) tereny zieleni urządzonej,
 - c) obiekty infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych;
 - 3) uciążliwości dopuszczonych obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej oraz obiektów produkcji rolnej nie mogą przekraczać granic działki na której zostały zlokalizowane;
 - 4) przeznaczenie uzupełniające obejmujące tereny obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej może zajmować nie więcej niż 40% powierzchni terenu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zieleni działki winien wynosić 0,30;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak teren przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki nieoznaczone na rysunku planu jako „budynki istniejące do zachowania i adaptacji” mogą zostać wyburzone, bądź przebudowane, rozbudowane i nadbudowane, zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
- 3) dopuszcza się podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości określonej dla zabudowy projektowanej;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 5) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg/równolegle lub prostopadle do linii zabudowy,
 - b) wprowadzić zieleni izolacyjną,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 6) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
 - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego kształtowania budynku,
 - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
- 7) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy budynków, w tym dysharmonijnie ukształtowanych:
 - a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej,
 - b) wykluczyć elementy architektonicznego kształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
 - c) rzut budynku wolno stojącego ukształtować jako prostokątny,
 - d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dach (prosty symetryczny – dwuspadowy) oraz tradycyjne materiały budowlane,
 - e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny i dodatkowe

dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji) oraz elementów konstrukcji szachulcowej jak i elementów z kamienia lub z cegły klinkierowej,

- f) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 65% długości budynku;
 - 8) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych/ zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
 - 9) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
 - a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12° do 35° ,
 - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
 - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 45% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
 - d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych,
 - e) budynki lokalizować w miejscach osłoniętych zabudową lub zielenią;
 - 10) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) usytuowanie linii zabudowy określa rysunek planu;
 - 2) charakter zabudowy: wolno stojąca/zwarta;
 - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,40;
 - 4) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu budynków istniejących: do zachowania, z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu;
 - 5) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych mieszkaniowych jednorodzinnych: 4,0 m;
 - 6) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych pozostałych funkcji: 6,5 m;
 - 7) maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących: do zachowania, z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu;
 - 8) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych mieszkaniowych jednorodzinnych: 9,0 m;
 - 9) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych pozostałych funkcji: 10 m;
 - 10) maksymalna wysokość okapu lub elewacji obiektów o funkcjach pomocniczych: 5,5 m;
 - 11) dach stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy; dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;
 - 12) kąt nachylenia połaci dachu: 35° do 45° ;

- 13) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna/betonowa koloru czerwonego/ceglanego;
- 14) dopuszcza się ukształtowanie dachu obiektów pomocniczych zgodnie z warunkami określonymi w ust. 4.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM – 6RM ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - b) infrastruktura drogowa;
- 3) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć produkcji rolnej mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko; uciążliwości dopuszczonych obiektów produkcji rolnej nie mogą przekraczać granic działki na której zostały zlokalizowane.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zieleni działki winien wynosić 0,35;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki istniejące do zachowania i adaptacji, w tym budynki zabytkowe, oznaczono na rysunku planu;
- 2) budynki nieoznaczone na rysunku planu jako „budynki istniejące do zachowania i adaptacji” mogą zostać wyburzone, bądź przebudowane rozbudowane i nadbudowane, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) w przypadku niewyznaczenia linii zabudowy, budynki istniejące wyznaczają nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi;

- 4) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
- 5) dopuszcza się podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości określonej dla zabudowy projektowanej, określonych w ustępie 5;
- 6) proponowany na rysunku planu układ kalenicy dotyczy budynku usytuowanego od strony drogi;
- 7) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 8) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
 - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
 - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
- 9) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zachować historyczny układ przestrzenny zespołów budowlanych wsi, w szczególności elementy układu charakterystyczne dla wsi wielodrożnicowej,
 - b) zachować istniejący układ zagród z niezabudowanymi ich wnętrzami,
 - c) nowe budynki należy lokalizować w nawiązaniu do kompozycji układu zabudowy wsi, z zachowaniem określonej w planie linii zabudowy oraz terenów zieleni wewnętrznej,
 - d) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg/równoległe lub prostopadłe do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
 - e) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej (półotwartych lub zamkniętych),
 - f) otoczenia budynków oraz wnętrza zespołów budowlanych przez nie tworzone, należy przekształcać i zagospodarowywać zielenią urządzoną i przydomowym zagospodarowaniem, właściwym dla funkcji działki i zabudowy,
 - g) zachować i przebudować ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
 - h) poszczególne zagrody / zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
 - i) silosy lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki lub w miejscach osłoniętych zabudową,
 - j) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 10) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych oraz

- budynkach ukształtowanych zgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
- a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
 - b) zachować/odtworzyć historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego lub łupek) oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
 - c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie,
 - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
 - e) rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku,
 - f) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy/przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie), z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji),
 - g) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
 - h) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak balkony i kolumny,
 - i) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji, w tym wentylacyjne i TV;
- 11) na działkach zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej „B” wyklucza się lokalizację napowietrznych sieci elektroenergetycznych (przesyłowych i dystrybucyjnych) i telekomunikacyjnych;
 - 12) w budynkach zabytkowych zdegradowanych architektonicznie, przebudowanych niezgodnie z zasadami ochrony konserwatorskiej i z naruszeniem wartości zabytkowych oraz architektonicznych, odtworzyć i przywrócić nieistniejące elementy architektonicznego ich ukształtowania, podlegające ochronie;
 - 13) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych/budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
 - a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej,
 - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
 - c) rzut budynku wolno stojącego ukształtować jako prostokątny przy zachowaniu minimalnych dopuszczalnych proporcji boków 1 : 1,5;
 - d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dach (prosty symetryczny – dwuspadowy) oraz tradycyjne materiały budowlane,
 - e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny i dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji) oraz elementów konstrukcji szachulcowej jak i elementów z kamienia lub z cegły klinkierowej;
 - 14) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych /zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
 - 15) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 70% długości budynku;
 - 16) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
 - a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12–35°,
 - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
 - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 35% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
 - d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych,
 - e) budynki lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach osłoniętych zabudową lub zielenią.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) usytuowanie linii zabudowy określa rysunek planu;
 - 2) charakter zabudowy: wolno stojąca /zwarta/ dopuszcza się zespoły budowlane zabudowy zagrodowej o charakterystycznych dla ogrodnicy układach – otwartych lub zamkniętych;
 - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki dla pozostałych funkcji: 0,60;
 - 4) maksymalna wysokość okapu/elewacji budynków istniejących: do zachowania, z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu;
 - 5) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych: 6,5 m;
 - 6) maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących: do zachowania, z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu;

- 7) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych mieszkaniowych jednorodzinnych: 9,0 m;
- 8) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych pozostałych funkcji: 10 m;
- 9) maksymalna wysokość okapu lub elewacji obiektów o funkcjach pomocniczych: 5,5 m;
- 10) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników): 9,0 m;
- 11) dach budynków zabytkowych: do zachowania, dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
- 12) dach budynków projektowanych: stromy o symetrycznych układach połąci i kalenicy, dwuspadowy; dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;
- 13) kąt nachylenia połąci dachu budynków zabytkowych do zachowania, dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
- 14) kąt nachylenia połąci dachu budynków projektowanych: 38° do 45°;
- 15) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego (zalecana karpiówka);
- 16) dopuszcza się ukształtowanie dachu obiektów pomocniczych zgodnie z warunkami określonymi w ust. 4;
- 17) przebieg kalenicy – układ proponowany oznaczony na rysunku planu.

6. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości;
- 3) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW – 4MW ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) usługi,
 - b) tereny zieleni urządzonej,
 - c) tereny infrastruktury technicznej./sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - d) infrastruktura drogowa;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług, o których mowa w § 3 pkt 8, lit b, d, e, f, h, i, l;
- 4) lokalizację usług dopuszcza się przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) pod usługi przeznaczyć parter budynku mieszkalnego/wielofunkcyjnego,
 - b) powierzchnia usług nie może przekroczyć 30% pow. całkowitej budynku mieszkalnego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zieleni działki winien wynosić 0,35;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki istniejące/budynek istniejący do zachowania i adaptacji oznaczono na rysunku planu;
- 2) budynki nieoznaczone na rysunku planu jako „budynki istniejące do zachowania i adaptacji” mogą zostać wyburzone, bądź przebudowane rozbudowane i nadbudowane, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy uzupełniającej;
- 4) w przypadku niewyznaczenia linii zabudowy na terenach zabudowy istniejącej, budynki istniejące wyznaczają nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi;
- 5) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg/równolegle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy;
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 7) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
 - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
 - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykonanej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
- 8) dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków/istniejącego budynku wyłącznie poprzez budowę dachu;
- 9) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 70% długości budynku;
- 10) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie:
 - a) elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe) lub rozbudowany rzut budynku),
 - b) dachu czterospadowego na warunkach określonych w planie,
 - c) poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi,
 - d) szczytów deskowanych (w drugiej kondygnacji),
 - e) innych elementów detalu, takich jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej;
- 11) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych – garaży i/lub obiektu gospodarczego:

- a) budynki usytuować w sposób uporządkowany (w jednej linii zabudowy lub linii skomponowanego architektonicznie układu) – w jednym rejonie działki/terenu,
- b) zachować jednorodne rozwiązania architektoniczne budynków, wchodzących w skład zespołów i zgrupowań lokalizowanych na poszczególnych działkach/terenach,
- c) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych,
- d) zachować następujące parametry:
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej/gzymsu lub okapu: 2,2–2,8 m,
 - maksymalna wysokość kalenicy – 4,5 m.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) charakter zabudowy: wolno stojąca/zwarta;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,25;
- 3) maksymalna wysokość okapu/elewacji budynku istniejącego: istniejąca do zachowania;
- 4) maksymalna wysokość okapu budynku projektowanego: 7,0 m;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy: 13 m;
- 6) dach budynków istniejących: do zachowania, dopuszcza się budowę dachu stromego;
- 7) dach budynków projektowanych: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy;
- 8) kąt nachylenia połaci dachu: 35–45°;
- 9) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego.

6. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrze techniczno-użytkowych;
- 4) podziały na terenach położonych w strefie ochrony konserwatorskiej należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - b) infrastruktura drogowa,
 - c) usługi (wyłącznie jako wbudowane w budynek mieszkaniowy);
- 3) usługi mogą zajmować nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zieleni działki winien wynosić 0,35;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak teren przeznaczony na cele mieszkaniowe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
 - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
 - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych,
 - c) uwzględnić zabytkowy charakter zabudowy i rodzaj stosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) otoczenia budynku należy przekształcać i zagospodarowywać zielenią urządzoną i przydomowym zagospodarowaniem, właściwym dla funkcji działki i zabudowy,
 - b) zachować i przebudować ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej,
 - c) tereny zieleni należy formować jako założenia o swobodnych układach kompozycyjnych,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 5) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) oraz prac konserwatorskich i restauratorskich:
 - a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
 - b) zachować/odtworzyć historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego lub łupek) oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
 - c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
 - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
 - e) rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku,
 - f) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy/przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, okre-

ślonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie,

- g) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
- h) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak balkony i kolumny,
- i) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji, w tym wentylacyjne i TV;

6) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:

- a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12–35°,
- b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
- c) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) charakter zabudowy: wolno stojąca;
- 2) maksymalna wysokość okapu: istniejąca do zachowania; dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
- 3) maksymalna wysokość kalenicy: istniejąca do zachowania; dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
- 4) maksymalna wysokość okapu lub elewacji obiektów o funkcjach pomocniczych: 3,0 m;
- 5) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy, dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
- 6) kąt nachylenia połaci dachu budynków zabytkowych – istniejący do zachowania; dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
- 7) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego (zalecana karpiówka).

6. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych;
- 3) podziały na terenach położonych w strefie ochrony konserwatorskiej należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN – 11MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszanej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - c) infrastruktura drogowa,
 - d) usługi (wyłącznie jako wbudowane w budynek mieszkaniowy);
- 3) usługi mogą zajmować nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,35;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizację nowej zabudowy wyznaczają oznaczone na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) w przypadku niewyznaczenia linii zabudowy na terenach zabudowy istniejącej, przepisy odrębne wyznaczają nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi;
- 3) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg/równolegle lub prostopadle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy;
- 4) na działce może znajdować się jeden budynek mieszkalny;
- 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 6) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
 - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
 - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
- 7) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej (półotwartych lub zamkniętych),
 - b) otoczenia budynków oraz wnętrza zespołów budowlanych przez nie tworzone, należy zagospodarowywać zielenią urządzoną i przydomowym zagospodarowaniem, właściwym dla funkcji działki i zabudowy,
 - c) tereny zieleni należy formować jako założenia o swobodnych układach kompozycyjnych,
 - d) poszczególne zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
 - e) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;

8) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych/budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:

- a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej,
- b) rzut budynku wolno stojącego ukształtować jako prostokątny,
- c) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dach (prosty symetryczny – dwuspadowy) oraz tradycyjne materiały budowlane,
- d) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny i dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji) oraz elementów konstrukcji szachulcowej jak i elementów z kamienia lub z cegły klinkierowej, przeszklonych elewacji;

9) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:

- a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12–45°,
- b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
- c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
- d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek planu;
- 2) charakter zabudowy: wolno stojąca /zwarta/ dopuszcza się zespoły budowlane zabudowy zagrodowej o charakterystycznych dla wsi układach – otwartych lub zamkniętych;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,25;
- 4) maksymalna wysokość okapu: 4,0 m;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy: 11,0 m;
- 6) maksymalna wysokość okapu lub elewacji obiektów o funkcjach pomocniczych: 4,0 m;
- 7) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy;
- 8) kąt nachylenia połaci dachu: 35–45°;
- 9) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna lub betonowa koloru czerwonego/cegłanego (zalecana karpiówka);
- 10) dopuszcza się ukształtowanie dachu obiektów pomocniczych zgodnie z warunkami określonymi w ust. 4;
- 11) proponowany układ kalenicy oznaczono na rysunku planu.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości;
- 3) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych;
- 5) ustala się następujące parametry podziału na działki pod zabudowę określoną w ust. 1 pkt 1:
 - a) minimalna pow. dz. pod zabudowę mieszkalną jednorodziną: 1000 m²,
 - b) minimalna szer. dz.: 23 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 75–90°.

§ 42. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MU ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej./sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - c) infrastruktura drogowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,30;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 3) drzewa pomnikowe oznaczono na rysunku planu;
- 4) zapewnić bezpieczne odległości obiektów infrastruktury technicznej i drogowej od systemu korzeniowego drzewa.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) teren podlega rewaloryzacji,
 - b) zachować historyczny układ przestrzenny (poszczególne historyczne elementy układu oraz zasady ich rozplanowanie i kompozycji),
 - c) zachować i przebudować historyczne ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,

- d) zlikwidować dysharmonijnie ukształtowaną tymczasową zabudowę gospodarczą i garaże blaszane oraz inne elementy budowli rolniczych i gospodarczych niedostosowane do walorów zabytkowych założenia, w tym garaże blaszane,
 - e) tereny zieleni należy formować jako założenia o swobodnych układach kompozycyjnych, nawiązujących do naturalnych form ukształtowania zieleni występujących w otoczeniu oraz do form kulturowych inspirowanych tą zasadą,
 - f) wykluczyć napowietrzne sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych oraz prace konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych oraz budynkach ukształtowanych zgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
- a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
 - b) zachować/odtworzyć historyczne pokrycie dachu oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
 - c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie – zgodnie z historycznym pierwowzorem,
 - d) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
 - e) wprowadzić/przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej,
 - f) rozbudowa może obejmować maksymalnie 15% pow. zabudowy budynku,
 - g) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy/przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji),
 - h) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
 - i) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
 - j) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych, plastikowe okna oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji, w tym wentylacyjne i TV;
- 3) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów, infrastruktury technicznej w odległościach 1,5 m od granicy działki i przy granicy działki;
- 5) w budynkach zabytkowych zdegradowanych/przebudowanych niezgodnie z wymogami konserwatorskimi przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku;
- 6) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych/zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
- 7) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
- a) wykorzystać badania stratygraficzne,
 - b) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
 - c) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
- 8) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) charakter zabudowy: wolno stojąca/zabudowa stanowi część historycznie ukształtowanego założenia folwarcznego, z wyodrębnioną rezydencją (zabudową mieszkalno-usługową);
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,25;
 - 3) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu – istniejąca do zachowania;
 - 4) maksymalna wysokość kalenicy – istniejąca do zachowania;
 - 5) dach budynków istniejących zabytkowych: istniejący do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
 - 6) kąt nachylenia połaci dachu budynków istniejących zabytkowych – istniejący do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
 - 7) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego (zalecana karpiówka).
6. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
 - 2) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
 - 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych,
 - 4) podziały na terenach położonych w strefie ochrony konserwatorskiej należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- § 43.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MU ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
- a) zieleni urządzona,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - c) infrastruktura drogowa;
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie. Ustala się zakaz rozbudowy budynku/część budynku związanego z tą funkcją.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,25;
 - 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) teren podlega rewaloryzacji,
 - b) zachować historyczny układ przestrzenny (poszczególne historyczne elementy układu oraz zasady ich rozplanowanie i kompozycji),
 - c) zachować i przebudować historyczne ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
 - d) nowe budynki lokalizować wyłącznie w miejscu nieistniejącej/zdegradowanej zabudowy historycznej lub w miejscu, w którym w sposób logiczny (w nawiązaniu do zasad kompozycji układu) będzie uzupełnić historyczny układ zabudowy,
 - e) zlikwidować dysharmonijnie ukształtowaną tymczasową zabudowę gospodarczą i garaże blaszane oraz inne elementy budowli rolniczych i gospodarczych niedostosowane do walorów zabytkowych założenia,
 - f) tereny zieleni należy formować jako założenia o swobodnych układach kompozycyjnych, nawiązujących do naturalnych form ukształtowania zieleni występujących w otoczeniu,
 - g) poszczególne obiekty / zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
 - h) wprowadzić ciągi zieleni szpalerowej wzdłuż granic założenia oraz wzdłuż podstawowego układu dróg i elementów składających się na wartości kompozycji układu (osi, granic wewnątrz),
 - i) wykluczyć napowietrzne sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych:
 - a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
 - b) zachować / odtworzyć historyczne pokrycie dachu oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
 - c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie – zgodnie z historycznym pierwowzorem,
 - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
 - e) wprowadzić/przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej,
 - f) rozbudowa może obejmować maksymalnie 15% pow. zabudowy budynku,
 - g) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy/przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji),
 - h) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
 - i) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
 - j) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych, plastikowe okna oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji, w tym wentylacyjne i TV;
 - 3) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych/budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
 - a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych,
 - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
 - c) w rozwiązaniach architektonicznych stosować: wysoki stromy dach (prosty symetryczny dwuspadowy) oraz z wysuniętymi okapami, ceramiczne pokrycie dachu, tradycyjne materiały budowlane, takie jak – cegłę klinkierową, drewno, kamień, tynki, szkło;
 - 4) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takich jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality

- ganki, przedsionki, strefy wejściowe), czterospadaowego dachu, na warunkach ustalonych w planie, poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi, innych elementów detalu, takich jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamienniarские lub z cegły klinkierowej;
- 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
 - 6) w budynkach zabytkowych zdegradowanych/przebudowanych niezgodnie z wymogami konserwatorskimi przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku;
 - 7) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych/zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
 - 8) dopuszcza się dachy czterospadaowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 70% długości budynku;
 - 9) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
 - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
 - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych,
 - c) uwzględnić zabytkowy charakter zabudowy i rodzaj stosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - 10) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) charakter zabudowy: wolno stojąca/zabudowa stanowi część historycznie ukształtowanego założenia folwarcznego;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,35;
 - 3) maksymalna wysokość okapu lub gzymsu budynków istniejących zabytkowych – istniejąca do zachowania;
 - 4) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych – 5,5 m;
 - 5) maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących zabytkowych – istniejąca do zachowania;
 - 6) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych – 10,0 m,
 - 7) dach budynków istniejących zabytkowych: istniejący do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
 - 8) dach budynków projektowanych – stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dopuszcza się dach czterospadaowy na warunkach ustalonych w planie;
 - 9) kąt nachylenia połaci dachu budynków istniejących zabytkowych – istniejący do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;

- 10) kąt nachylenia połaci dachu budynków projektowanych: 35–45°,
- 11) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego lub inne pokrycie zgodne z historycznym pierwowzorem.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych;
- 3) podziały na terenach położonych w strefie ochrony konserwatorskiej należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 5MW, 6MW, 7MW ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) usługi,
 - b) tereny zieleni urządzonej,
 - c) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - d) infrastruktura drogowa;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług, o których mowa w § 3 pkt 8, lit b, d, e, f, h, i, l;
- 4) lokalizację usług dopuszcza się przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) pod usługi przeznaczyć parter budynku mieszkalnego/wielofunkcyjnego,
 - b) powierzchnia usług nie może przekroczyć 30% pow. całkowitej budynku mieszkalnego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,25;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizację nowej zabudowy wyznaczają oznaczone na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) od strony dróg, wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynek/budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg/równolegle lub prostopadle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy;
- 3) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;

- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
 - 5) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) teren podlega rewitalizacji,
 - b) zachować i przebudować historyczne ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
 - c) zlikwidować napowietrzne linie elektroenergetyczne,
 - d) wykluczyć lokalizację nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych (przesyłowych i dystrybucyjnych) i telekomunikacyjnych,
 - e) poszczególne obiekty/zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
 - f) wprowadzić ciągi zieleni szpalerowej wzdłuż granic założenia oraz wzdłuż podstawowego układu dróg i elementów składających się na wartości kompozycji układu (osi, granic wnętrza);
 - 6) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych/budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
 - a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych,
 - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
 - c) w rozwiązaniach architektonicznych stosować: wysoki stromy dach (prosty symetryczny dwuspadowy) oraz z wysuniętymi okapami, pokryty dachówką, tradycyjne materiały budowlane, takie jak cegłę klinkierową, drewno, kamień, tynki, szkło,
 - d) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takich jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w przodzie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), czterospadowego dachu, poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi, innych elementów detalu, takich jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej;
 - 7) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych/zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
 - 8) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 70% długości budynku;
 - 9) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
 - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
 - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek planu;
 - 2) charakter zabudowy: wolno stojąca /zwarta/ dopuszcza się zespoły budowlane nawiązujące do układów tradycyjnych – otwartych lub zamkniętych;
 - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,35;
 - 4) maksymalna wysokość okapu: 6,0 m;
 - 5) maksymalna wysokość kalenicy: 11,0 m;
 - 6) dach budynków projektowanych – stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy; dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;
 - 7) kąt nachylenia połaci dachu: 35–45°;
 - 8) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego lub inne pokrycie zgodne z historycznym pierwowzorem.
6. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
 - 2) ustala się następujące parametry podziału na działki pod zabudowę:
 - a) minimalna pow. dz.: 1500 m²,
 - b) minimalna szer. dz.: 35 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 75–90°;
 - 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych;
 - 4) podziały na terenach położonych w strefie ochrony konserwatorskiej należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- § 45.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej – kościół pw. św. Jana Nepomucena z cmentarzem przykościelnym;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej./sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - c) infrastruktury drogowej;
 - 3) dopuszcza się lokalizację usług, o których mowa w § 3 pkt 9 lit a i p.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- a) teren podlega rewaloryzacji,
- b) zachować historyczny układ przestrzenny (poszczególne historyczne elementy układu oraz zasady ich rozplanowanie i kompozycji),
- c) zachować i przebudować historyczne ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
- d) zlikwidować napowietrzne linie elektroenergetyczne,
- e) wykluczyć lokalizację nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych (przesyłowych i dystrybucyjnych) i telekomunikacyjnych,
- f) wprowadzić ciągi zieleni szpalerowej wzdłuż granic założenia oraz wzdłuż podstawowego układu dróg i elementów składających się na wartości kompozycji układu (osi, granic wnętrza);

2) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych oraz prace konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych:

- a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
- b) zachować/odtworzyć historyczne pokrycie dachu oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
- c) dopuszcza się stosowanie formy i pokrycia dachu zgodnie z historycznym pierwowzorem,
- d) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie,
- e) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
- f) wprowadzić/przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej;

3) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy;

4) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:

- a) zachować ceglane lico ścian zewnętrznych,
- b) wyodrębnić elementy architektonicznego ukształtowania budynku.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) charakter zabudowy: wolno stojąca/zwarta;
- 2) maksymalna wysokość okapu – istniejąca do zachowania;
- 3) maksymalna wysokość kalenicy – istniejąca do zachowania;

4) dach – istniejący do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;

5) kąt nachylenia połaci dachu – istniejący do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;

6) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego lub inne pokrycie zgodne z historycznym pierwowzorem.

§ 46. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) tereny zieleni urządzonej,
- b) obiekty infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
- c) infrastruktura drogowa;

3) dopuszcza się lokalizację usług, o których mowa w § 3 pkt 9 lit a.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,20;

2) teren podlega ochronie przed hałasem jak teren przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) budynki istniejące wyznaczają nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi;

2) dopuszcza się podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości dla zabudowy projektowanej, określonych w ust. 5;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;

4) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- a) teren podlega rewaloryzacji,
- b) zachować historyczny układ przestrzenny (poszczególne historyczne elementy układu oraz zasady ich rozplanowanie i kompozycji),
- c) zachować i przebudować historyczne ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
- d) nowe budynki lokalizować wyłącznie w miejscu nieistniejącej/zdegradowanej zabudowy historycznej lub w miejscu, w którym w sposób logiczny (w nawiązaniu do za-

- sad kompozycji układu) będzie uzupełnić historyczny układ zabudowy,
- e) zlikwidować substandardową, tymczasową zabudowę gospodarczą oraz inne elementy budowli rolniczych i gospodarczych niedostosowane do walorów zabytkowych założenia,
 - f) zlikwidować napowietrzne linie elektroenergetyczne,
 - g) wykluczyć lokalizację nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych (przesyłowych i dystrybucyjnych) i telekomunikacyjnych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury o wysokości powyżej 3,2 m,
 - h) wprowadzić ciągi zieleni szpalerowej wzdłuż granic założenia oraz wzdłuż podstawowego układu dróg i elementów składających się na wartości kompozycji układu (osi, granic wnętrza);
- 5) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych/budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
- a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych,
 - b) w rozwiązaniach architektonicznych stosować: wysoki stromy dach (prosty symetryczny dwuspadowy) z wysuniętymi okapami, pokryty dachówką tradycyjne oraz tradycyjne materiały budowlane,
 - c) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takich jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), czterospadowego dachu, na warunkach ustalonych w planie, poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi, innych elementów detalu, takich jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej;
- 6) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych/zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
- 7) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 70% długości budynku;
- 8) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V;
- 9) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
- a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
 - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) charakter zabudowy: wolno stojąca /zwarta/ dopuszcza się zespoły budowlane nawiązujące do układów tradycyjnych – otwartych lub zamkniętych;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,35;
 - 3) maksymalna wysokość okapu: 7,5 m;
 - 4) maksymalna wysokość kalenicy: 15,0 m;
 - 5) dach – dwuspadowy, stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie, dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
 - 6) kąt nachylenia połaci dachu: 35–45°;
 - 7) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego lub inne pokrycie zgodne z historycznym pierwowzorem.
6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
 - 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych,
 - 3) podziały na terenach położonych w strefie ochrony konserwatorskiej należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- § 47.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny zieleni urządzonej,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej./sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację usług, o których mowa w § 3 pkt 9 lit a.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,20;
 - 2) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne;
 - 3) teren podlega ochronie przed hałasem jak teren przeznaczony pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- a) nowe budynki lokalizować zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy,
 - b) tereny zieleni należy formować jako założenia o swobodnych układach kompozycyjnych, nawiązujących do naturalnych form ukształtowania zieleni,
 - c) wprowadzić ciągi zieleni szpalerowej wzdłuż granic założenia oraz wzdłuż podstawowego układu dróg i elementów składających się na wartości kompozycji układu (osi, granic wewnątrz);
- 2) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
- a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
 - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych,
 - c) uwzględnić zabytkowy charakter zabudowy i rodzaj stosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy: istniejące budynki wyznaczają linię zabudowy;
- 2) charakter zabudowy: wolno stojąca/zwarta;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,45;
- 4) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu budynków projektowanych – istniejąca do zachowania;
- 5) dach – dopuszcza się dach ukształtowany zgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej;
- 6) materiały pokrycia dachu stromego – dopuszcza się dachówkę.

6. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych.

§ 48. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 4U – 7U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny zieleni urządzonej,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - c) infrastruktura drogowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad

ochrony środowiska i przyrody – minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,20.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizację nowej zabudowy wyznaczają oznaczone na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) w przypadku niewyznaczenia linii zabudowy na terenach zabudowy istniejącej, budynki istniejące wyznaczają nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi;
- 3) wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynek/budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg/równolegle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy;
- 4) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
- 5) budynki istniejące do zachowania i adaptacji oznaczono na rysunku planu;
- 6) budynki nieoznaczone na rysunku planu jako „budynki istniejące do zachowania i adaptacji” mogą zostać wyburzone, bądź przebudowane rozbudowane i nadbudowane, zgodnie z ustaleniami planu;
- 7) dopuszcza się podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości dla zabudowy projektowanej, określonych w ust. 5;
- 8) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 9) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
 - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
 - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
- 10) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej (półotwartych lub zamkniętych),
 - b) otoczenia budynków oraz wnętrza zespołów budowlanych przez nie tworzone, należy zagospodarowywać zielenią urządzoną,
 - c) zachować i przebudować ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
 - d) poszczególne zagrody/zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
 - e) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;

- 11) na działkach zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej „B” wyklucza się lokalizację nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych (przesyłowych i dystrybucyjnych) i telekomunikacyjnych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości powyżej 3,5 m;
- 12) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych/budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
- a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej, określonych przez elementy architektonicznego ich ukształtowania, które podlegają ochronie,
 - b) w rozwiązaniach architektonicznych stosować: wysoki stromy dach (prosty symetryczny dwuspadowy) z wysuniętymi okapami, pokryty dachówką oraz tradycyjne materiały budowlane,
 - c) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
 - d) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takich jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), czterospadowego dachu, na warunkach ustalonych w planie, poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi, innych elementów detalu, takich jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej, przeszklonych elewacji,
 - e) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 70% długości budynku;
- 13) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych/zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
- 14) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
- a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12–45°,
 - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
 - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 25% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
 - d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych,
 - e) budynki lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach osłoniętych zabudową lub zielenią;
- 15) na rysunku planu oznaczono budynek dysharmonijnie ukształtowany.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) charakter zabudowy: wolno stojąca /zwarta/ dopuszcza się zespoły budowlane o charakterystycznych dla wsi układach – półotwartych lub zamkniętych;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,40;
 - 3) maksymalna wysokość okapu: 7,5 m;
 - 4) maksymalna wysokość kalenicy: 14,0 m;
 - 5) maksymalna wysokość okapu lub elewacji obiektów o funkcjach pomocniczych – 4,0 m;
 - 6) dach – dwuspadowy, stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;
 - 7) kąt nachylenia połaci dachu: 35–45°;
 - 8) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego (zalecana karpiówka);
 - 9) dopuszcza się ukształtowanie dachu obiektów pomocniczych zgodnie z warunkami określonymi w ust. 4.
6. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
 - 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych,
 - 3) ustala się następujące parametry podziału na działki pod zabudowę określoną w ust. 1 pkt 1:
 - a) minimalna pow. dz.: 900 m²,
 - b) minimalna szer. dz.: 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 65–90°;
 - 4) podziały na terenach położonych w strefie ochrony konserwatorskiej należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- § 49. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1PU – 4PU ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny produkcyjno-usługowe;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny zieleni urządzonej,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej./sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - c) infrastruktura drogowa.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,25;
- 2) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) lokalizację nowej zabudowy wyznaczają: oznaczone na rysunku planu linii zabudowy oraz układ zieleni wewnętrznej;
 - 2) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg/równolegle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy;
 - 3) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
 - 4) budynki istniejące do zachowania i adaptacji oznaczono na rysunku planu;
 - 5) budynki nieoznaczone na rysunku planu jako „budynki istniejące do zachowania i adaptacji” mogą zostać wyburzone, bądź przebudowane, rozbudowane i nadbudowane, zgodnie z ustaleniami planu;
 - 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
 - 7) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
 - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego kształtowania budynku,
 - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
 - 8) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej (półotwartych lub zamkniętych),
 - b) tereny zieleni należy formować jako założenia o swobodnych układach kompozycyjnych, nawiązujących do naturalnych form ukształtowania zieleni występujących w otoczeniu oraz do form kulturowych inspirowanych tą zasadą,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
 - 11) na działkach zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej „B” wyklucza się lokalizację nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych (przesyłowych i dystrybucyjnych) i telekomunikacyjnych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości powyżej 3,5 m;
 - 12) w budynkach zabytkowych zdegradowanych architektonicznie, przebudowanych niezgodnie z zasadami ochrony konserwatorskiej i z naruszeniem wartości zabytkowych oraz architektonicznych, odtworzyć i przywrócić nieistniejące elementy architektonicznego ich ukształtowania, podlegające ochronie;
 - 13) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 70% długości budynku;
 - 14) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
 - a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12–45°,
 - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
 - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
 - d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych,
 - e) budynki lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach osłoniętych zabudową lub zielenią;
 - 15) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych/budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
 - a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej,
 - b) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takich jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), czterospadowego dachu, poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi, innych elementów detalu, takich jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej;
 - 16) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych/zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania zabudowy, określone w niniejszym paragrafie.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

 - 1) usytuowanie linii zabudowy: linie zabudowy określa rysunek planu;
 - 2) charakter zabudowy: wolno stojąca/zwarta;
 - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,50;
 - 4) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu: 7,5 m;
 - 5) maksymalna wysokość kalenicy: 12,0 m;
 - 6) maksymalna wysokość okapu lub elewacji/gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych – 4,0 m;
 - 7) dach – stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy; dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;

- 8) kąt nachylenia połaci dachu: 30–45°;
- 9) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka koloru czerwonego/ceglanego;
- 10) dopuszcza się ukształtowanie dachu obiektów pomocniczych zgodnie z warunkami określonymi w ust. 4.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych;
- 3) ustala się następujące parametry podziału na działki pod zabudowę określoną w ust. 1 pkt 1:
 - a) minimalna pow. dz.: 2500 m²,
 - b) minimalna szer. dz.: 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 65–90°.

§ 50. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1RU ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny zieleni urządzonej,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - c) infrastruktura drogowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,25;
- 2) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne;
- 3) dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji (parkingów) ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg/równoległe do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;

4) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:

- a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
- b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;

5) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej (półotwartych lub zamkniętych),
- b) zieleni kształtować w formie układów obrzeżnych, wzdłuż granicy terenu,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;

6) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:

- a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12–45°,
- b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
- c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 45% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
- d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych,
- e) budynki lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach osłoniętych zabudową lub zielenią;

7) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy:

- a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej,
- b) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takich jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe),
- c) dopuszcza się dach czterospadowy pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 65% długości budynku.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) charakter zabudowy: wolno stojąca/zwarta;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,35;
- 3) maksymalna wysokość okapu: 5,5 m;
- 4) maksymalna wysokość kalenicy: 10,0 m;
- 5) maksymalna wysokość okapu lub elewacji/gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych – 4,0 m;
- 6) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy; dopuszcza się dach

czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;

- 7) kąt nachylenia połaci dachu: 30–45°;
- 8) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka koloru czerwonego/ceglanego;
- 9) dopuszcza się ukształtowanie dachu obiektów pomocniczych zgodnie z warunkami określonymi w ust. 4.

6. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych.

§ 51. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: obiekty infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych;
- 3) przeznaczenie uzupełniające obejmujące tereny turystyki i infrastruktury technicznej może zajmować nie więcej niż 10% powierzchni terenu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,20;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 3) zespoły zieleni należy kształtować z zachowaniem następujących warunków:
 - a) układy kompozycyjne kształtować jako swobodne/krajobrazowe, wzorowane na naturalnych układach, z udziałem drzew i zieleni niskiej,
 - b) wzdłuż ciągów komunikacyjnych wprowadzić układy szpalerowe,
 - c) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki usytuować na działkach w nawiązaniu do układu dróg/równoległe do linii rozgraniczających dróg;
- 2) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
- 3) wyklucza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5 m od granicy działki i na granicy

działki, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;

- 4) zabudowę kształtować z zachowaniem zasady nawiązania do cech lokalnej tradycji budowlanej w zakresie ukształtowania bryły budynku, wysokości budynku oraz formy i kąta nachylenia połaci dachu;
- 5) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
 - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku;
 - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych,
 - c) uwzględnić zabytkowy charakter zabudowy w otoczeniu terenu i rodzaj stosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) charakter zabudowy: wolno stojąca/zwarta dopuszcza się zespoły budowlane o układach – otwartych lub zamkniętych;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,15;
- 4) maksymalna wysokość okapu / elewacji: 5,5 m;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych: 12,0 m;
- 6) dach – stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy;
- 7) kąt nachylenia połaci dachu: 35–45°;
- 8) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka koloru czerwonego/ceglanego.

6. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych.

§ 52. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZP, 2ZP, 3ZP ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej – założenie parkowe zespołu podworskiego w Rakoszycach;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: obiekty infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,85;
- 2) drzewa pomnikowe oznaczono na rysunku planu;
- 3) zapewnić bezpieczne odległości obiektów infrastruktury technicznej i drogowej od systemu korzeniowego drzewa;

- 4) nowe nasadzenia zieleni dostosować do historycznego układu przestrzennego założenia, uwzględniając w szczególności istniejące elementy układu (wnętrza, aleje, szpalery, zespoły zadrzewień, drzewa występujące wyłącznie pojedynczo, cieki i zbiorniki wodne, obiekty małej architektury) i zasady ich rozplanowania;
 - 5) drzewa obumarłe lub wycięte, na warunkach ustalonych w przepisach odrębnych, zastąpić nowymi drzewami zgodnie z wymogami konserwatorskimi i dendrologicznymi;
 - 6) zlikwidować błędne nasadzenia, kolidujące z układem kompozycyjnym założenia;
 - 7) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne;
 - 8) ustala się następujące zasady konserwacji i przebudowy istniejących oraz kształtowania nowych założen zieleni:
 - a) teren podlega rewaloryzacji,
 - b) uwzględnić wnioski wynikające z przeprowadzonych badań konserwatorskich i dendrologicznych,
 - c) zachować swobodne/krajobrazowe, wzorowane na naturalnych układach, kompozycje założen,
 - d) nowe układy zieleni kształtować w nawiązaniu do układów kompozycyjnych występujących na terenie lokalizacji lub w jej sąsiedztwie, z udziałem drzew i zieleni niskiej,
 - e) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku,
 - f) wyeksponować istniejące drzewa szczególnie wartościowe – pomnikowe.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego – park pałacowy wpisany do rejestru zabytków – rej. nr 388/W z dnia 29.03.77 r.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) oświetlenia ulicznego i ogrodowego,
 - b) obiektów komunikacji: dojść, dojazdów (dróg wewnętrznych),
 - c) obiektów infrastruktury technicznej;
 - 2) wyklucza się lokalizację:
 - a) masztu antenowych telefonii komórkowej,
 - b) nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych (przesyłowych i dystrybucyjnych) i telekomunikacyjnych.
 - c) budynków,
 - d) garaży,
 - e) kiosków, barakowozów, kontenerów,
 - f) parkingów,
 - g) komercyjnych nośników reklam i informacji – nie będących elementami miejskiego systemu informacji wizualnej/turystycznej;
 - 3) ustala się następujące zasady i parametry kształtowania obiektów małej architektury związanych z tymczasowym zagospodarowaniem terenu:
 - a) stosować konstrukcję i wykończenie drewniane,
 - b) rozwiązanie architektoniczne – jednorodne dla całego terenu - ukształtować w nawiązaniu do regionalnej tradycji budowlanej i związanymi z nią formami detalu i snycerki (np. konstrukcji ryglowej/szachulcowej),
 - c) zadaszenie – strome, spadek połaci dachu w granicach 25–45°,
 - d) bryła – otwarta, ażurowa, nie obudowana, bez możliwości zamykania i formowania kiosku,
 - e) maksymalna wysokość: 3,5 m.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) zakazuje się wtórnych podziałów na działki;
 - 2) dopuszcza się dokonywanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
 - 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych.
6. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów – dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie związane z obsługą imprez/festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych. Tymczasowe zagospodarowanie lokalizować na okres trwania imprez okolicznościowych, spotkań i festynów.
- § 53.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 4ZP ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej,/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - b) parkingi.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,80;
 - 2) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawiera rozdział IV.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie ustaleń dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wyklucza się lokalizację:
- 1) budynków;
 - 2) garaży;
 - 3) kiosków, barakowozów, kontenerów;
 - 4) komercyjnych nośników reklam i informacji – niebędących elementami miejskiego systemu informacji wizualnej/turystycznej.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące

szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów na działki;
- 2) dopuszcza się dokonywanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów – dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie związane z obsługą imprez/festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych. Tymczasowe zagospodarowanie lokalizować na okres trwania imprez okolicznościowych, spotkań i festynów.

§ 54. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZC ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny cmentarza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - b) tereny zieleni urządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne;
- 2) nowymi nasadzeniami zieleni realizować z zachowaniem historycznych zasad kompozycji założenia.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren obejmuje cmentarz zabytkowy ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) ustala się ochronę konserwatorską terenu cmentarza;
- 3) wszelkie roboty budowlane oraz konserwatorskie i restauratorskie przy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu, w oparciu o uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – teren historycznej części cmentarza zagospodarować jako miejsce pocmentarne w oparciu o uzgodnienia WKZ.

§ 55. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZD ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny ogrodów działkowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,

b) tereny zieleni urządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawiera rozdział IV.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonywanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) pod urządzenia infrastruktury i obiekty małej architektury dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 56. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KS ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny urządzeń komunikacji samochodowej – parking;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - b) tereny zieleni urządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,30.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawiera rozdział IV.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonywanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) pod urządzenia infrastruktury i obiekty małej architektury dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 57. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1R ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych, w tym – dystrybucyjne i przesyłowe,
 - b) tereny lasów,
 - c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (stawy),
 - d) drogi wewnętrzne/infrastruktura drogowa – rolne i leśne – z możliwością adaptacji na szlaki turystyczne i ścieżki rowerowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne;
- 2) celem ochrony drzew, ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości co najmniej 2 m od pnia drzewa,
 - b) zakaz prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych, które mogą spowodować trwałe naruszenie systemu korzeniowego drzew.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawiera rozdział IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) adaptuje się istniejący układ terenów, rowów i innych cieków wodnych oraz ciągów komunikacyjnych; dopuszcza się zmianę układu wymienionych elementów zagospodarowania oraz użytkowania rolniczego, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej;
- 2) zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) budynków, w tym zabudowy zagrodowej oraz zabudowy związanej z produkcją rolną,
 - b) barakowozów oraz obiektów kontenerowych i kiosków oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) obiektów infrastruktury technicznej o wysokości powyżej 3,5 m, z wyjątkiem słupów napowietrznej sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej,
 - d) masztów radiokomunikacyjnych (stacji bazowych telefonii komórkowej),
 - e) turbin wiatrowych.

§ 58. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2R ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej, (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych – dystrybucyjne i przesyłowe),
 - b) tereny lasów,
 - c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (stawy),

- d) drogi wewnętrzne/infrastruktura drogowa – rolne i leśne – z możliwością adaptacji na szlaki turystyczne i ścieżki rowerowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne;
- 2) celem ochrony drzew, ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości co najmniej 2 m od pnia drzewa,
 - b) zakaz prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych, które mogą spowodować trwałe naruszenie systemu korzeniowego drzew.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawiera rozdział IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) adaptuje się istniejący układ terenów, rowów i innych cieków wodnych oraz ciągów komunikacyjnych; dopuszcza się zmianę układu wymienionych elementów zagospodarowania oraz użytkowania rolniczego, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej;
- 2) zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne,
- 3) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) budynków, w tym zabudowy zagrodowej oraz zabudowy związanej z produkcją rolną,
 - b) barakowozów oraz obiektów kontenerowych i kiosków oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) turbin wiatrowych;
- 4) zasady lokalizacji masztów radiokomunikacyjnych (stacji bazowych telefonii komórkowych) określone zostały w rozdz. VI.

§ 59. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZL ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny lasów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej, (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych – dystrybucyjne i przesyłowe),
 - b) tereny rolnicze,
 - c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (stawy),
 - d) drogi wewnętrzne;
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zapewnić ochronę stanowisk roślin prawnie chronionych i zwierząt;
- 2) podejmowane działania inwestycyjne i zmiany w zagospodarowaniu terenu winny uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych i obszarów zdrenowanych oraz ich ochronę;

3) sposób zagospodarowania i ochrony lasów określają przepisy odrębne oraz Plan Urządzenia Lasu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawiera rozdział IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakres i sposób zagospodarowania rekreacyjnego określa ustawa o lasach oraz Plan Urządzenia Lasu;
- 2) wyklucza się lokalizacji budynków i budowli, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przepisach odrębnych.

§ 60. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1Ws ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny wód powierzchniowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej, (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych – dystrybucyjne i przesyłowe),
 - b) tereny rolnicze i lasów,
 - c) drogi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) zapewnić wolny dostęp do rzeki i cieków naturalnych; wykluczyć ogrodzenia nieruchomości przyległych do rzeki i innych cieków naturalnych, w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawiera rozdział IV.

§ 61. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny zieleni urządzonej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawiera rozdział IV.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury na granicy działki i w odległościach 1,5 m od granicy działki;
- 2) budynek ukształtować/przebudować w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej.

§ 62. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1K ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja – oczyszczalnia ścieków;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny zieleni urządzonej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawiera rozdział IV.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury na granicy działki i w odległościach 1,5 m od granicy działki;
- 2) budynek ukształtować/przebudować w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej.

§ 63. 1. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD G – droga główna 1/2 droga wojewódzka nr 346 z planowanym obejściem wsi Rakoszyce wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 35 m;
- 2) w przypadkach szczególnych, za zgodą właściwego zarządcy drogi dopuszcza się szerokość 25 m;
- 3) obsługę obszarów przyległych ustala się wyłączenie poprzez skrzyżowania;
- 4) minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi powinna wynosić 20 m;
- 5) w pasie drogowym lokalizować:
 - a) jezdnię,
 - b) pasy zieleni/pobocza,
 - c) ścieżkę rowerową;
- 6) w obrębie linii rozgraniczających drogi dopuszcza się następujące formy zieleni:
 - a) szpalery drzew, o jednakowych odległościach między drzewami,
 - b) ciągi żywopłotów lub komponowane zgrupowania zieleni niskiej oraz trawniki.

§ 64. 1. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD G (KD Z) – droga główna 1/2 – istniejąca droga wojewódzka nr 346 wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) po realizacji drogi 1KD G – obejścia wsi Rakoszyce – na odcinkach drogi wojewódzkiej nr 346 pomiędzy początkiem a końcem planowanego obejścia dopuszcza się obniżenie kategorii i klasy drogi z G1/2 na Z1/2 lub niższą;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających w obecnych granicach władania;
- 3) w przypadku przebudowy lub modernizacji wymagane jest poszerzenie drogi w liniach rozgraniczających do 20 m; w przypadkach szczególnych, za zgodą właściwego zarządcy drogi dopuszcza się szerokość 15 m;
- 4) obsługa obszarów przyległych ustala się poprzez skrzyżowania i zjazdy;
- 5) lokalizacja nowych skrzyżowań i zjazdów wyłączenie za zgodą właściwego zarządcy drogi;
- 6) minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi może wynosić 8 m, o ile w ustaleniach planu – zawartych na rysunku planu – nie wyznaczono większej odległości;
- 7) w pasie drogowym poza obszarem zabudowy, należy lokalizować:
 - a) jezdnię,

- b) pasy zieleni/pobocza,
- c) ścieżkę rowerową;
- 8) w przekroju ulicznym należy lokalizować:
 - a) jezdnię,
 - b) jednostronny chodnik,
 - c) ścieżkę rowerową;
- 9) dopuszcza się lokalizację/wytyczenie dodatkowego chodnika, w przypadku uzyskania odpowiednich warunków terenowych.

§ 65. 1. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD Z – droga zbiorcza 1/2 – droga powiatowa nr 2020 wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) w granicach terenu zabudowanego wsi: w granicach istniejącego pasa drogowego (w obecnych granicach władania),
 - b) poza terenem zabudowanym – 20 m;
 - 2) poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się dodatkowe konieczne poszerzenie pasa drogowego na cele związane z poprawą parametrów techniczno-użytkowych drogi; poszerzenie pasa drogowego może się odbywać na wniosek zarządcy drogi za zgodą właściciela gruntów, które będą służyć poszerzeniu ulicy;
- (Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK.II.AS2.0914-27/10 z dnia 8 września 2010 r. do WSA we Wrocławiu na § 65 ust. 1 pkt 2)
- 3) w pasie drogowym poza obszarem zabudowy, należy lokalizować:
 - a) jezdnię,
 - b) pasy zieleni/pobocza,
 - c) ścieżkę rowerową;
 - 4) w przekroju ulicznym należy lokalizować:
 - a) jezdnię,
 - b) jednostronny chodnik,
 - c) ścieżkę rowerową;
 - 5) dopuszcza się lokalizację/wytyczenie dodatkowego chodnika, w przypadku uzyskania odpowiednich warunków terenowych.

§ 66. 1. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD – droga dojazdowa 1/2 – wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) w granicach terenu zabudowanego wsi: w granicach istniejącego pasa drogowego (w obecnych granicach władania),
 - b) poza terenem zabudowanym – 12 m;
 - 2) poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się dodatkowe konieczne poszerzenie pasa drogowego na cele związane z poprawą parametrów techniczno-użytkowych drogi; poszerzenie pasa drogowego może się odbywać na wniosek zarządcy drogi za zgodą właściciela gruntów, które będą służyć poszerzeniu ulicy;
- (Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK.II.AS2.0914-27/10 z dnia 8 września 2010 r. do WSA we Wrocławiu na § 66 ust. 1 pkt 2)
- 3) w terenie zabudowanym wsi dopuszcza się przekrój uliczny;

- 4) w przekroju ulicznym należy lokalizować:
 - a) jezdnię,
 - b) jednostronny chodnik;
- 5) dopuszcza się lokalizację/wytyczenie dodatkowego chodnika i ścieżkę rowerową, w przypadku uzyskania odpowiednich warunków terenowych.

§ 67. 1. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem 5KD D – 14KD D – droga dojazdowa – 1/2 lub 1/1 wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: w ciągach istniejących dróg – w granicach istniejącego pasa drogowego (w obecnych granicach władania), dróg projektowanych – minimalna 10 m;
 - 2) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
 - 3) poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się dodatkowe konieczne poszerzenie pasa drogowego na cele związane z poprawą parametrów techniczno-użytkowych ulicy;
- (Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK.II.AS2.0914-27/10 z dnia 8 września 2010 r. do WSA we Wrocławiu na § 67 ust. 1 pkt 3)
- 4) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.

§ 68. 1. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW – droga wewnętrzna pieszo-jezdna – wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m;
- 2) minimalna szerokość jezdni: 4,5 m;
- 3) dopuszcza się – w zależności od potrzeb i możliwości terenowych – wydzielenie:
 - a) chodnika/chodnika ze ścieżką rowerową,
 - b) pasów postojowych,
 - c) pasów zieleni.

Rozdział VII

Przepisy końcowe

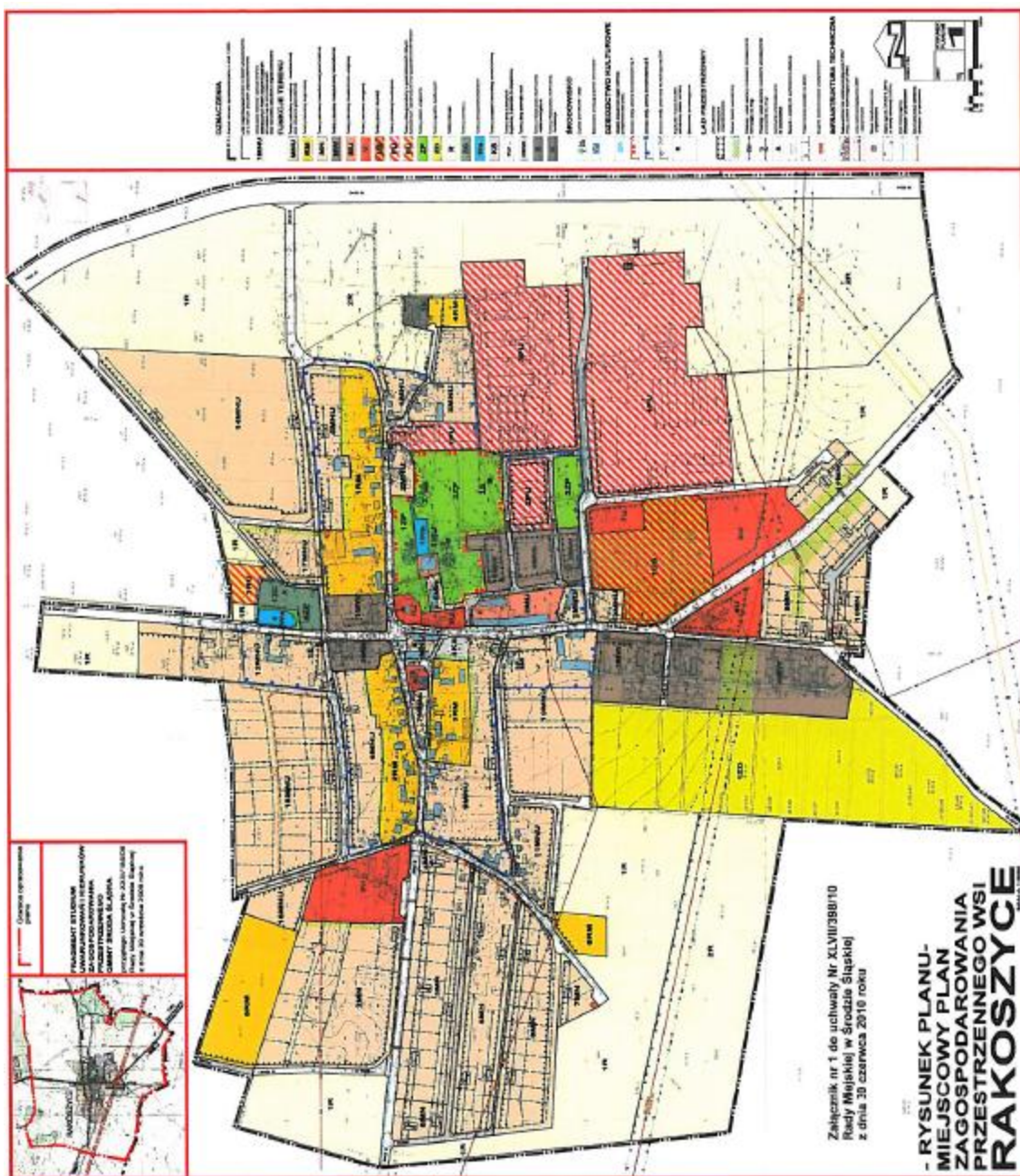
§ 69. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 70. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

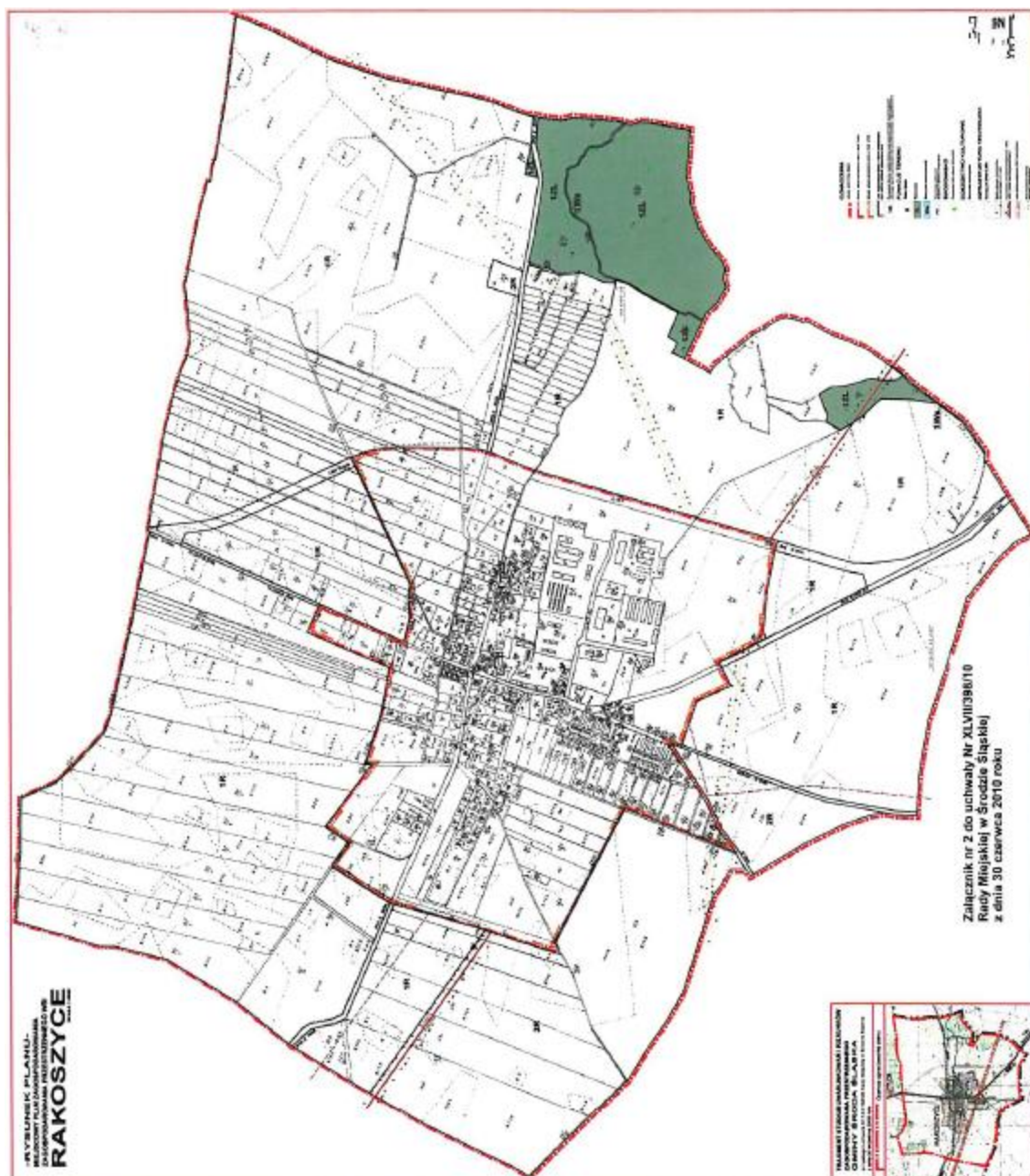
§ 71. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Zbigniew Sozański

**Załącznik nr 1 do uchwały nr XLVII/398/
/10 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 30 czerwca 2010 r.**



Załącznik nr 2 do uchwały nr XLVII/398/
/10 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 30 czerwca 2010 r.



**Załącznik nr 3 do uchwały nr XLVII/398/
/10 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 30 czerwca 2010 r.**

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej w sprawie uwag wniesionych do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rakoszyce.

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rakoszyce w dniach 6 stycznia 2010 roku do 3 lutego 2010 roku oraz od 5 marca 2010 roku do 2 kwietnia 2010 roku, wpłynęły następujące uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Środy Śląskiej.

Lp.	Wnoszący uwagę	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie
1.	Maciej Szmidt ul. Jaśminowa 2 55-022 Rzeplin	Wniosek o dopuszczenie podziału na działki o powierzchni 350 m ² – Teren 10MN Dz. nr 351/32, 351/33.	Uwaga nie uwzględniona. Brak zgodności ze SUIKZP.
2.		Wniosek o zmianę obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną.	
3.	PP-USTiKS Konstel sp z o.o. ul. Kamienna 145 50-545 Wrocław	Dopuszczyć budowę wolnostojących wież radiokomunikacyjnych (stacji bazowych telefonii komórkowych) wysokości 46 m.	Uwaga nie uwzględniona. Uwzględnienie uwagi w zakresie wysokości wymaga ponownego uzgodnienia.
4.		Umożliwić instalowanie na budynkach konstrukcji wsporczych z antenami o wysokości 5 m oraz szaf telekomunikacyjnych o wysokości 3 m.	Uwaga nie uwzględniona. Dominują budynki zabytkowe oraz budynki o małej wysokości. Tego typu nieestetyczne instalacje, a szczególnie o znacznych wymiarach, nie nadają się do zainstalowania na budynkach istniejących, jak i projektowanych w Rakoszycach.
5.	Jan, Zofia Szponer ul. Średzka 16A 55-300 Rakoszyce	Wniosek o przeznaczenie terenu działki nr 24 na cele produkcyjno-usługowe Teren 1ZC działka nr 24.	Uwaga nie uwzględniona. Brak zgodności ze SUIKZP. Pod potrzeby terenu – jak w uwadze – na części działki nr 24 wyznaczone zostaną tereny RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych.
6.	Arkadiusz Wojnarski Niecisów 4 „g” 56-400 Oleśnica	Wniosek o przeznaczenie terenu działek, wymienionych w uwadze, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Teren ZD – działki 351/36, 351/37, 351/39, 351/40.	Uwaga nie uwzględniona. Brak zgodności ze SUIKZP.
7.	Andrzej Lewek ul. Chopina 5A/2 56-400 Oleśnica	Wniosek o przeznaczenie terenu działek, wymienionych w uwadze, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – Teren ZD – działki 351/48, 351/46, 351/44.	Uwaga nie uwzględniona. Brak zgodności ze SUIKZP.
8.	Elżbieta Baraniecka ul. Polna 1 55-300 Środa Śląska	Wniosek o przeznaczenie terenu działki pod zabudowę mieszkaniową (dom z zabudowaniami gospodarczymi) – Teren 1R – działki 198.	Uwaga nie uwzględniona. Brak zgodności ze SUIKZP.
9.	Maciej Szmidt ul. Jaśminowa 2 55-022 Rzeplin	Wniosek o zmianę obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną. Teren 10MN Dz. nr 351/32, 351/33.	Uwaga nie uwzględniona. Lokalizacja zabudowy jest niezgodna ze SUIKZP Projekt podlega ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu.
10.	Halina Toborek Pl. Św. Macieja 55-244 Wrocław	Wniosek o zlikwidowania lub znaczne ograniczenie obszaru zieleni wewnętrznej.	Uwaga nie uwzględniona. Wymagane jest pozostawienie – od strony szkoły - obszaru zieleni wewnętrznej.

Lp.	Wnoszący uwagę	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie
11.	Maciej Szmidt ul. Jaśminowa 2 55-022 Rzeplin	Wniosek o przeznaczenie terenu działek, wymienionych w uwadze, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną. Teren ZD – działki 351/36, 351/39, 351/40.	Uwaga nie uwzględniona. Brak zgodności ze SUIKZP.
12.		Wniosek o zmianę obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną.	
13.	Arkadiusz Wojnarowski Niecisów 4 „G” 56-400 Oleśnica	Wniosek o dopuszczenie podziału na działki o powierzchni 400 m ² , Teren 10MN Dz. nr 351/32, 351/33.	Uwaga nie uwzględniona. Brak zgodności ze SUIKZP.
14.		Wniosek o zmianę obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną.	
15.	Jan Gnatowski Rakoszyce ul. Wrocławska	Wniosek o przeznaczenie w całości dz. nr 5 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	Uwaga nie uwzględniona dla części działki nie objętej zgodą na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Do planu nie zgłoszono wniosku w sprawie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
16.	Sadowski SA ul. Kolejowa 6 56-420 Wrocław	Wniosek o uwzględnienie w planie terenu pod budowę krematorium.	Uwaga nieuwzględniona. Teren w projekcie planu przeznaczony został pod funkcje związane z działalnością gospodarczą – usługi oraz tereny produkcji i aktywności gospodarczej. Otoczenie terenu stanowią tereny mieszkaniowe oraz tereny założenia parkowo-pałacowego (z d. folwarkiem). Tereny założenia parkowo-pałacowego, jak i pozostałe tereny w jego otoczeniu wymagają rewitalizacji, przekształceń funkcjonalno przestrzennych oraz budowy nowego zagospodarowania. Nowego zagospodarowania (właściwego ze względu na walory krajobrazowe i potrzeby ekonomiczne wsi) wymagają też tereny oznaczone 4PU oraz pozostałe przeznaczone na cele produkcyjno-usługowe. Tereny te dają możliwość wykreowania nowych (współczesnych) aktywności gospodarczych i społecznych – gminy, jak i samej wsi. Charakter dotychczasowego historycznego ukształtowania układu przestrzennego wsi oraz ustalony nowy rodzaj aktywności (właściwy z punktu widzenia walorów przestrzennych, krajobrazowych i ekonomicznych wsi), wykluczają możliwość wprowadzenia obiektów uciążliwych lub nieharmonijnie ukształtowanych oraz nie związanych z docelowymi funkcjami rozwojowymi jej obszaru. Cały obszar, oznaczony w planie symbolem PU, powinien zostać w przyszłości zagospodarowany jednorodnym rodzajem aktywności – z udziałem niekolidujących ze sobą obiektów. Za szczególnie niekorzystne należy uznać lokalizację obiektów, których funkcjonowanie wiązałoby się z potrzebą stosowania stref ochronnych i izolacyjnych, ograniczających możliwość pełnego wykorzystania wyznaczonych w planie terenów inwestycyjnych.

**Załącznik nr 4 do uchwały nr XLVII/398/
/10 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 30 czerwca 2010 r.**

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY,
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rakoszyce, po stronie gminy mogą wystąpić zobowiązania związane z realizacją następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia planu:

- rozbudowę sieci infrastruktury technicznej,
- rozbudowę i modernizację istniejących dróg.

Inwestycje, których mowa wyżej, mogą być finansowa ze środków budżetowych. Przyjmuje się, że gmina w miarę możliwości będzie ubiegać się o pozyskanie środków pozabudżetowych na realizację ww. inwestycji. W wypadku pozyskania funduszy z tych źródeł, zasady finansowania ww. zadań zmieniają się odpowiednio do uzyskanych funduszy.

2595

**UCHWAŁA NR XLVII/399/10
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ**

z dnia 30 czerwca 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gozdawa

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591, ze zmianami), w związku z uchwałą nr VII/71/07 z dnia 25 kwietnia 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Środa Śląska zatwierdzonego uchwałą nr XXIII/185/08 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 30 września 2008 roku – **Rada Miejska uchwala, co następuje:**

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Gozdawa.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunkach planu, stanowiących załączniki graficzne do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) **załącznik nr 1** – rysunek planu nr 1, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1 : 2000, stanowiący integralną część planu;
- 2) **załącznik nr 2** – rysunek planu nr 2, sporządzony na mapie w skali 1 : 5000, stanowiący integralną część planu;
- 3) **załącznik nr 3** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) **załącznik nr 4** – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do

zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Załączniki nr 3 i 4 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział II i VII oraz rysunek planu;
- 2) zasad ochrony środowiska i przyrody – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział III i VII oraz rysunek planu;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział IV i VII oraz rysunek planu;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział III, IV i VII oraz rysunek planu;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział V oraz rysunek planu;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VI oraz rysunek planu;
- 7) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu oraz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VII;

- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VII;
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VII;
- 10) stawki procentowej, służącej ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VIII.

§ 3. 1. Ileć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Gozdawa;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu; elementy te obejmują w szczególności: dojścia i dojazdy, place manewrowe i gospodarcze, miejsca postojowe i garaże dla samochodów mieszkańców i użytkowników, miejsca oraz urządzenia wypoczynku i rekreacji oraz zielen przydomową; urządzenia techniczne obsługujące teren;
- 5) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg oznaczony na rysunku planu nie może ulegać przesunięciu;
- 7) **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej** – należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
 - a) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, opieki społecznej, ochrony zdrowia, oświaty i nauki, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego, w tym straży pożarnej),
 - b) handlu detalicznego, z wyłączeniem handlu i usług, o którym mowa w pkt 9,
 - c) gastronomii,
 - d) usług turystyki i odnowy biologicznej,
 - e) działalności biurowej, administracji, (biura obsługi działalności gospodarczej i zarządzania, agencje, banki, poradnictwo finan-

- sowe i prawne, poczta, centrum konferencyjne),
 - f) usług informatycznych i łączności,
 - g) wystawienniczej i targowej,
 - h) projektowania i innych form pracy twórczej,
 - i) usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców/gospodarstw domowych, tym usług fryzjerskich, kosmetycznych, krawieckich, szewskich, tapicerskich, pralniczych, weterynaryjnych oraz naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego, z wyłączeniem naprawy samochodów i motocykli,
 - j) produkcji drobnej związanych z obsługą mieszkańców/gospodarstw domowych – piekarnia, cukiernia,
 - k) kultury i rozrywki,
 - l) sportu i rekreacji,
 - m) ochrony zdrowia (opieka zdrowotna),
 - n) oświaty (edukacji) i nauki,
 - o) opieki społecznej,
 - p) działalności kościołów;
- 9) **terenach obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów, które służą działalności w zakresie:
 - a) produkcji,
 - b) handlu hurtowego i magazynowania,
 - c) obsługi komunikacji;
 - 10) **terenach zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów zagospodarowanych równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych rodzajów użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych planu:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) usługi, w zakresie określonym w pkt 8;
 - 11) **terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów zagospodarowanych równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych rodzajów użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych planu:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
 - c) usługi, w zakresie określonym w pkt 8;
 - 12) **terenach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć tereny zieleni urządzonej z obiektami budowlanymi sportu i rekreacji, wraz z obiektami towarzyszącymi – uzupełniającymi przeznaczenie podstawowe terenu (lokalizowanymi na warunkach ustalonych w planie i pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników), obejmującymi:
 - a) usługi, w zakresie określonym w pkt 8 lit. c), d),
 - b) parkingi wraz z dojazdami,
 - c) ścieżki piesze i ścieżki rowerowe,
 - d) obiekty infrastruktury technicznej;
 - 13) **usługach turystyki** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących obsłudze turystyki, zgodnie z wymogami i zakresem

- działalności określonymi w przepisach odrębnych, jak i służących działalności z zakresu:
- a) rekreacji indywidualnej (domki letniskowe),
 - b) gastronomii,
 - c) odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,
 - d) sportu i rekreacji;
- 14) **objektach obsługi komunikacji** – należy przez to rozumieć:
- a) obiekty sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów oraz motocykli,
 - b) obiekty sprzedaży i naprawy wszelkich środków transportu oraz sprzętu budowlanego i rolniczego,
 - c) garaże i parkingi wydzielone – o funkcji samodzielnej,
 - d) stacje paliw na gaz płynny;
- 15) **objektach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane (obiekty budowlane), obejmujące:
- a) sieci i urządzenia wodociągowe,
 - b) sieci i urządzenia kanalizacyjne,
 - c) sieci i urządzenia elektroenergetyczne,
 - d) sieci i urządzenia gazownicze,
 - e) stacjonarne i ruchome sieci telekomunikacyjne,
 - f) urządzenia radiokomunikacyjne;
- 16) **infrastrukturze drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, obejmujące:
- a) drogi wewnętrzne,
 - b) ciągi piesze i place,
 - c) ciągi pieszo-rowerowe,
 - d) parkingi;
- 17) **objektach o funkcjach pomocniczych** – należy przez to rozumieć garaże i obiekty gospodarcze oraz wiaty, użytkowane zgodnie z wyznaczonym przeznaczeniem terenu;
- 18) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku. Nie dotyczy ona wysuniętych do 2,0 m poza obris elewacji budynku charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej elementów architektonicznego ukształtowania budynków i ich zadaszeń/okapów (ryzalitów, przedsionków, ganków, galerii, witryn, wykuszy, klatek schodowych, stref wejściowych/wjazdowych) oraz schodów, których łączna szerokość w całej szerokości elewacji budynku, wyznaczonej linią zabudowy, nie może przekroczyć:
- a) 4,5 m w ciągu elewacji budynku jednorodzinnego,
 - b) 25% szerokości elewacji budynków pozostałych;
- 19) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć obszar obejmujący tereny:
- a) dróg publicznych oraz w części tereny bezpośrednio do nich przyległe, o innym przeznaczeniu, w granicach wyznaczonych elewacjami frontowymi budynków,
 - b) inne tereny określone w planie; zasięg przestrzeni publicznej na styku z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy należy rozumieć jako zasięg do projektowanej ściany budynku;
- 20) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy wszystkich stałych obiektów (w tym gospodarczych i garaży) zlokalizowanych w obrębie działki/terenu do powierzchni tej działki/tego terenu;
- 21) **wysokość okapu lub gzymsu** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu okapu/gzymsu głównego;
- 22) **wysokość kalenicy** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu kalenicy dachu;
- 23) **wysokość elewacji/attyki** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji/krawędzi attyki budynku z dachem płaskim, o kącie nachylenia połaci mniejszym od 12°, Poziom terenu przy budynku, od którego będzie liczona wysokość, może różnić się od poziomu jaki występował na terenie niezainwestowanym, o nie więcej niż 1 m;
- 24) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci oraz o symetrycznym układzie połaci i kalenicy na podstawowym rzucie budynku;
- 25) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie określonym w ustaleniach planu, jednakowy dla głównych połaci dachu;
- 26) **wymagany przebiegu kalenicy** – należy przez to rozumieć ustalony na rysunku planu kierunek przebiegu głównej kalenicy/najdłuższego ciągłego odcinka kalenicy dachu od strony linii zabudowy;
- 27) **teren nieinwestowany** – należy przez to rozumieć tereny zabudowane i zagospodarowane w całości lub części w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 28) **teren niezainwestowany** – należy przez to rozumieć teren niezabudowany i niezagospodarowany w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 29) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 30) **budynku istniejącym/zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć budynek/zabudowę zrealizowane do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 31) **budynku projektowanym/zabudowie projektowanej** – należy przez to rozumieć budynek/zabudowę, która może być zrealizowana na obszarze planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 32) **obszar zieleni wewnętrznej** – należy przez to rozumieć obszar wyłączony z lokalizacji budynków, którego co najmniej 50% powierzchni wyznaczonej na rysunku planu należy zagospodarować pod zielenią urządzoną wysoką i niską oraz trawniki; 1 drzewo winno przypa-

- dać na co najmniej 80m² wymaganej do zagospodarowania pod zielen powierzchnię;
- 33) **strefie ochrony konserwatorskiej „A”** – należy przez to rozumieć strefę ochrony konserwatorskiej, o której mowa w przepisach odrębnych, ustaloną postanowieniami planu dla zapewnienia pełnej ochrony najwyższych w obszarze wsi wartościach zabytkowych i warunków do działań odtworzeniowych i rewalityzacyjnych (założeń kościelnych, parkowo-pałacowych, pałacowo-folwarcznych); zasady zagospodarowania obszaru strefy i ochrony wartości zabytkowych zawarte są w postanowieniach planu/w treści uchwały;
- 34) **strefie ochrony konserwatorskiej „B”** – należy przez to rozumieć strefę ochrony konserwatorskiej, o której mowa w przepisach odrębnych, ustaloną postanowieniami planu dla zapewnienia ochrony charakterystycznych w obszarze wsi wartości zabytkowych krajo-brazu kulturowego; zasady zagospodarowania obszaru strefy i ochrony wartości zabytkowych zawarte są w postanowieniach planu/w treści uchwały;
- 35) **strefie obserwacji archeologicznej „OW”** – należy przez to rozumieć strefę ochrony konserwatorskiej, o której mowa w przepisach odrębnych, ustaloną postanowieniami planu celem zapewnienia ochrony zabytków archeologicznych;
- 36) **strefie ochrony archeologicznej „W”** – należy przez to rozumieć strefę ochrony konserwatorskiej, o której mowa w przepisach odrębnych, ustaloną postanowieniami planu celem zachowania i eksponowania zabytków archeologicznych;
- 37) **rewaloryzacji** – należy przez to rozumieć prace konserwatorskie i restauratorskie oraz wszelkie prace budowlane przy zabytku, jak i w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej, prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami określonymi w planie; celem wszelkich prac budowlanych powinno być wydobywanie, przywrócenie/odtworzenie i zachowanie wartości kulturowych obiektu i obszaru zabytkowego;
- 38) **lokalnej tradycji budowlanej** – należy przez to rozumieć charakterystyczne dla obszaru gminy i wsi cechy historycznej zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej (zagrodowej) lub usługowej, jak i cechy tworzone przez nie układy kompozycyjnych; cechy zabudowy oraz tworzone przez nie układy kompozycyjnych wyznaczają/definiują cechy i parametry elementów budynków zabytkowych (odnoszące się do gabarytów i ukształtowania bryły, geometrii dachu, materiałów pokrycia dachu, zasad kompozycji elewacji i występującego detalu/materiałów budowlanych) oraz zasady ich wzajemnego usytuowania – zdefiniowane w postaci układów wolnostojących (rzędowych/szeregowych) lub zespołów budowlanych (zabudowy) półotwartych jak i zamkniętych;
- 39) **zespole zabudowy półotwartym** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków otaczających wewnętrzną niezabudowaną przestrzeń z trzech stron;
- 40) **zespole zabudowy zamkniętym** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków otaczających wewnętrzną niezabudowaną przestrzeń ze wszystkich stron;
- 41) **budynki dysharmonijnie ukształtowane** – należy przez to rozumieć niezabytkowe budynki usługowe i przemysłowe ukształtowane/przebudowane w zakresie bryły oraz geometrii dachu i zastosowanych materiałów budowlanych niezgodnie z cechami lokalnej tradycji budowlanej.
- § 4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru opracowania planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
 - 4) oznaczenia klasyfikacji technicznej dróg publicznych;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 6) obszar zieleni wewnętrznej;
 - 7) obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską ustaleniami planu;
 - 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej „A”;
 - 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej „B”;
 - 10) granica strefy obserwacji archeologicznej „OW”;
 - 11) gazociąg w/c – istniejący;
 - 12) strefa ochronna/kontrolowana dla gazociągu w/c.
2. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu niewymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną.

Rozdział II

Przeznaczenie terenu

§ 5. 1. Przeznaczenie terenów określają uchwała oraz rysunki planu.

2. W planie wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej, oznaczone symbolem MNU;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;
- 4) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US;
- 5) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych, oznaczone symbolem RU;
- 6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP;
- 7) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
- 8) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;
- 9) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem Ws;
- 10) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolem E;
- 11) tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczone symbolem W;

12) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem KD;

13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW.

3. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania opisane są symbolami literowymi i cyfrowymi.

4. Symbol literowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe – przeważające na danym terenie.

5. W treści uchwały, w zależności od potrzeb, ustala się:

1) indywidualne ograniczenia i zakazy oraz nakazy dotyczące zakresu podstawowego przeznaczenia terenów;

2) rodzaj/zakres oraz warunki lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego (funkcji dopuszczalnej).

6. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunkach planu linie rozgraniczające.

§ 6. 1. Plan dopuszcza utrzymanie występujących w stanie istniejącym funkcji terenów zainwestowanych, odmiennych od ustaleń planu, przy spełnieniu następujących warunków:

1) ograniczone zostaną uciążliwości tych funkcji do wielkości wynikających z obowiązujących standardów jakości środowiska, jakie winny obowiązywać na terenach o użytkowaniu ustalonym w planie;

2) w granicach działek tych funkcji zapewniona zostanie odpowiednia liczba miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo;

3) ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku/części budynku związanego z tą funkcją.

§ 7. 1. W przypadku braku dla wydzielonych terenów ustaleń regulacyjnych w zakresie warunków zagospodarowania terenów, zasady zagospodarowania dla nich wynikają z przepisów odrębnych.

2. Sprawy nie uregulowane niniejszą uchwałą a dotyczące ładru przestrzennego należy rozstrzygać zgodnie z wymaganiami wynikającymi z zachowania walorów urbanistycznych, danego miejsca, dostosowania do zabudowy otoczenia o pozytywnych cechach architektonicznych oraz ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego.

Rozdział III

Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 8. 1. Ochronie podlegają ujęcia wody pitnej.

2. Na rysunku planu oznaczono granice strefy ochrony pośredniej ujęć wody

3. Zasady zagospodarowania oraz zakres użytkowania terenów ochrony pośredniej i bezpośredniej ujęć wody określają właściwe organy.

§ 9. 1. Granice udokumentowanych złóż kopaliny (złoże kruszywa naturalnego „Gozdawa”) oznaczono na rysunku planu.

2. Sposoby zagospodarowania terenów, na których występują granice, o których mowa w ust. 1, określono w rozdz. VII.

§ 10. 1. Na terenach użytków rolnych w produkcji rolnej stosować zasady „dobrej praktyki

rolnej”, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz ustaleniami właściwych programów rolno-środowiskowych.

2. Dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę.

§ 11. 1. Zapewnić wolny dostęp cieków naturalnych i rowów.

2. Wykluczyć ogrodzenia nieruchomości przyległych do cieków naturalnych i rowów melioracji podstawowej, w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

3. W obszarze pasa terenu o szerokości 5 m od cieków i rowów melioracji podstawowej ustala się zakaz lokalizacji budynków.

4. Podejmowane działania inwestycyjne i zmiany w zagospodarowaniu terenu winny uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych i obszarów zdrenowanych oraz ich ochronę.

5. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem dotyczącym dróg i infrastruktury technicznej, wraz ze zmianą ich przebiegu.

§ 12. Na obszarze objętym planem nie występują tereny narażone osuwaniem się mas ziemnych, z wyjątkiem terenów powierzchniowej eksploatacji kopaliny.

§ 13. 1. Na obszarze planu występują zabytkowe założenie zieleni (Park pałacowy).

2. Ustala się ochronę drzew pomnikowych i alej, oznaczonych na rysunku planu.

3. Sposoby zagospodarowania terenów, na których występują elementy przyrody, o których mowa w ust. 1 i 2, określono w rozdz. VII.

4. Zasady ochrony oraz warunki usunięcia drzew i krzewów określają przepisy odrębne.

5. W zagospodarowaniu terenów należy dążyć do zachowania wszystkich występujących na obszarze wsi założeń zieleni, szpalerów, alej i drzew pojedynczych – zlokalizowanych w obrębie układu zabudowy wsi oraz w otoczeniu dróg i cieków.

6. Drzewa usunięte zastąpić nowymi nasadzeniami.

7. Aleje i szpalery zdegradowane lub poddane likwidacji, ze względu na modernizację i przebudowę infrastruktury i dróg, uzupełnić lub odtworzyć w miejscach nie kolidujących z nowym zainwestowaniem.

8. Na terenach zainwestowanych wyznacza się obszary zieleni wewnętrznej wyłączone z lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz infrastruktury drogowej.

Rozdział IV

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego

§ 14. 1. Ochronie prawnej podlegają:

1) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków:
a) Park pałacowy (będący częścią zespołu pałacowo-folwarcznego), wpisany do rejestru zabytków – Dec. nr 587/W z dnia 29.11.1985 r.,

- b) Pałac wpisany do rejestru zabytków – Dec. nr 488/W z dnia 13.03.1981 r.,
 - c) kapliczka – Dec. 467 z dnia 12.02.1982 r.;
 - 2) obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną postanowieniami planu;
 - 3) układ przestrzenny wsi i zasady rozplanowania jego elementów;
 - 4) zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne oraz obiekty i znaleziska archeologiczne.
2. Obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną postanowieniami planu oznaczono na rysunku planu.

§ 15. 1. Obiekty zabytkowe i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków podlegają ochronie i rewalizacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W przypadku podjęcia robót budowlanych przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków obowiązują następujące warunki:

- 1) wszelkie roboty budowlane przy zabytkach, jak i w ich otoczeniu (w granicach działki, na której są zlokalizowane), prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami określonymi w planie;
- 2) w obiektach, o niekorzystnie przekształconej pierwotnej/historycznej formie architektonicznej lub w obiektach zdekapitalizowanych, przeprowadzić prace konserwatorskie i restauratorskie;
- 3) do prac konserwatorskich i restauratorskich oraz wszelkich robót budowlanych wykorzystać dostępne materiały ikonograficzne oraz w niezbędnym zakresie – ustalonym pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – przeprowadzić badania architektoniczne/konserwatorskie.

§ 16. 1. Budynki zabytkowe objęte ochroną postanowieniami planu, jak i tworzone przez nie zespoły, podlegają ochronie, w zakresie następujących elementów architektonicznego ich kształtowania:

- 1) bryły budynków;
- 2) kształtu i geometrii dachu;
- 3) ceramicznego pokrycie dachu, w tym rodzaju dachówki i jej koloru;
- 4) wielkość i proporcje rzutu budynku;
- 5) zasad kompozycji elewacji i bryły oraz występujących elementów kształtujących elewację (układu okien, osi kompozycyjnych, proporcji w ukształtowaniu elementów elewacji, podziałów poziomych i pionowych);
- 6) detalu architektonicznego, elementów dekoracyjnych i snycerskich, wykroju/podziału okien, stolarki drzwiowej (typu stolarki drzwi i okien);
- 7) innych charakterystycznych elementów lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej wsi, takich jak: ozdobne szczyty z charakterystycznymi formami elementów dekoracyjnych, obramienia okienne, gzymsy, pilastry, portale ozdobne, elementy wejściowe i ganki, werandy, lukarny, elementy konstrukcji ryglowej, okładziny z desek, portale ozdobne, cokoły i podmurówki z ich naturalnymi materiałami;
- 8) rodzaju materiałów budowlanych, wynikających z lokalnej tradycji budowlanej.

2. Ochrona innych obiektów objętych ochroną postanowieniami planu – elementów zagospoda-

rowania powinna polegać na ich utrzymaniu, uczynieniu, i właściwym zakonserwowaniu.

3. Dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę oraz odbudowę budynków zabytkowych.

4. W pracach konserwatorskich i restauratorskich oraz przy wszelkich robotach budowlanych wykorzystać dostępne materiały ikonograficzne oraz w niezbędnym zakresie przeprowadzić badania architektoniczne/konserwatorskie.

5. Wszelkie roboty budowlane oraz konserwatorskie i restauratorskie przy zabytkach (objętych ochroną postanowieniami planu), jak i w ich otoczeniu (w granicach działki, na której są zlokalizowane), prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu, w oparciu o uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

6. Uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków winno dotyczyć:

- 1) ukształtowania bryły i dachu budynku oraz zastosowanych materiałów budowlanych;
- 2) kompozycji i wystroju elewacji;
- 3) ukształtowania detalu architektonicznego, stolarki okiennej i drzwiowej oraz zastosowanych materiałów budowlanych;
- 4) kolorystyki;
- 5) ukształtowania nośników reklam i oświetlenia oraz małej architektury;
- 6) ukształtowania i lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej na działce,
- 7) ukształtowania działki w zakresie sposobu skomponowania terenów utwardzonych i zastosowanych materiałów do realizacji nawierzchni;
- 8) lokalizacji konstrukcji wsporczych i anten oraz innych instalacji technicznych na zewnątrz budynku.

7. Przepisom uchwały podlegają wszystkie obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków po dniu wejścia uchwały w życie.

8. Ochronie podlega zabytkowy krajobraz kulturowy układu ruralistycznego wsi.

9. Krajobraz kulturowy tworzą:

- 1) ruralistyczny układ przestrzenny wsi oraz układy przestrzenne poszczególnych zespołów zabudowy (budowlanych) tworzący ten układ;
- 2) historyczny układ przestrzenny Zespołu pałacowo-folwarcznego;
- 3) budynki istniejące i projektowane oraz ich cechy architektoniczne odnoszące się do ukształtowania dachu i jego pokrycia;
- 4) zieleni obejmująca park pałacowy, zespoły zieleni w obrębie zabudowy wsi oraz w otoczeniu dróg i cieków;
- 5) panoramy krajobrazowe (widoki) układu ruralistycznego wsi składającego się z nawarstwiających się elementów układu przestrzennego (brył budynków i ich elewacji), zieleni oraz niezabudowanego przedpola widokowego.

10. Zasady określone w §§ 16, 17, 18, 19 niniejszego rozdziału oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zawarte w rozdz. III, V, VI i VII są zasadami określającymi ochronę i kształtowanie krajobrazu kulturowego wsi.

§ 17. 1. Plan wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej „A”.

2. Granicę strefy oznaczono na rysunku planu.

3. W granicach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej „A” ochronie podlegają/przedmiotem ochrony są:

- 1) historyczny układ przestrzenny Zespołu pałacowo-folwarcznego, określony lokalizacją budynków zabytkowych, kompozycją układu, lokalizacją wnętrza/dziedzińca i przebiegiem dróg;
- 2) Pałac wpisany do rejestru zabytków – Dec. nr 488/W z dnia 13.03.1981 r.;
- 3) Park pałacowy – wpisany do rejestru zabytków – rej. nr 587/W z dnia 29.11.1985 r.;
- 4) budynki zabytkowe;
- 5) historyczne nawierzchnie dróg;
- 6) elementy krajobrazu naturalnego integralnie związane z zespołem pałacowo-folwarcznym: ciek i ich przyrodnicze/łaskowe otoczenie.

4. Ochrona wymienionych elementów zagospodarowania terenu i zabudowy polega na ich zachowaniu i rewaloryzacji/restauracji oraz na dopuszczeniu ich odbudowy i rozbudowy zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i ustaleniami uchwały.

5. W pracach konserwatorskich i restauratorskich oraz przy wszelkich robotach budowlanych wykorzystać dostępne materiały ikonograficzne oraz w niezbędnym zakresie przeprowadzić badania architektoniczne/konserwatorskie.

6. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zlokalizowanych na obszarze strefy konserwatorskiej „A” określają ustalenia planu w rozdz. III, V, VI, i VII oraz przepisy odrębne.

7. Wszelkie roboty budowlane oraz konserwatorskie i restauratorskie przy obiektach zabytkowych oraz w ich otoczeniu, wymagają uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Uzgodnienie winno dotyczyć:

- 1) elementów architektonicznego ukształtowania obiektów zabytkowych, wymienionych w § 15 i 16;
- 2) lokalizacji nowych budynków;
- 3) gabarytów, ukształtowania bryły, formy i geometrii dachu oraz rodzaju pokrycia dachu nowych budynków jak i budynków niezabytkowych, poddanych przebudowie, rozbudowie i nadbudowie;
- 4) rozwiązań materiałowych nowych budynków jak i budynków niezabytkowych, poddanych przebudowie, rozbudowie i nadbudowie;
- 5) zmian w zagospodarowaniu terenu parku, w tym nowych nasadzeń, wycinek drzew i konserwacji zieleni;
- 6) sposobu skomponowania i odbudowy parku;
- 7) lokalizacji i ukształtowaniu elementów małej architektury i nośników reklam oraz ogrodzeń;
- 8) przebiegu i ukształtowaniu nawierzchni dróg;
- 9) lokalizacji i ukształtowaniu obiektów infrastruktury technicznej;
- 10) zmian dokonywanych w podziałach geodezyjnych;
- 11) wszelkich robót ziemnych.

§ 18. 1. Plan wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej „B”.

2. Granicę strefy oznaczono na rysunku planu.

3. W granicach wyznaczonych stref ochrony przedmiotem ochrony są:

- 1) budynki i obiekty zabytkowe;
- 2) historyczny ruralistyczny układ przestrzenny wsi i zasady jego rozplanowania;
- 3) zespoły budowlane lub pojedyncze budynki zabudowy zagrodowej, gospodarczej i mieszkaniowej;
- 4) cechy tworzących wyznaczony do ochrony układ zabudowy budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej, takie jak:
 - a) gabaryty i zasady ukształtowania bryły budynków,
 - b) rozplanowanie zespołów budowlanych/zagrodowych,
 - c) kształt i geometria dachów – rodzaj dachów oraz układ połączy kąt ich nachylenia,
 - d) układ kalenicy,
 - e) ceramiczne pokrycie dachu, ceglany kolor pokrycia dachu,
 - f) cechy stylistyczne zabudowy obejmujące – kompozycję brył i elewacji, proporcje elementów architektonicznych kształtujących bryły i elewacje, formy elementów dekoracyjnych i detalu,
 - g) rozwiązania materiałowe, charakterystyczne dla istniejącej lokalnej tradycji budowlanej;
- 5) istniejący układ dróg;
- 6) założenia zieleni, aleje, szpalery, drzewa;
- 7) ogrodowe/parkowe otoczenie zabudowy;
- 8) elementy krajobrazu naturalnego integralnie związane z zespołami zabudowy: ciek i ich przyrodnicze/łaskowe otoczenie;
- 9) panoramy krajobrazowe zabudowy od strony dróg.

4. Ochrona wymienionych elementów zagospodarowania terenu i zabudowy oraz elementów krajobrazu naturalnego i panoram krajobrazowych polega na ich zachowaniu i modernizacji (rewaloryzacji) oraz na dopuszczeniu ich przebudowy i rozbudowy, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i ustaleniami uchwały.

5. Konserwatorskiej „B” określają ustalenia planu w rozdz. III, V, VI i VII oraz przepisy odrębne.

6. W strefie ochrony krajobrazu kulturowego/w strefie ochrony konserwatorskiej ustala się obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:

- 1) robót budowlanych oraz konserwatorskich i restauratorskich, dotyczących elementów architektonicznego ukształtowania obiektów zabytkowych, o których mowa w § 16 i § 17;
- 2) gabarytów, ukształtowania bryły, formy i geometrii dachu oraz rodzaju pokrycia dachu nowych budynków jak i budynków niezabytkowych, poddanych przebudowie, rozbudowie i nadbudowie;
- 3) kompozycji i wystroju elewacji;
- 4) rozwiązań materiałowych nowych budynków jak i budynków niezabytkowych, poddanych przebudowie, rozbudowie i nadbudowie;
- 5) wycinek i konserwacji zieleni w zespołach parkowych / zieleni urządzonej oraz drzew;
- 6) lokalizacji i ukształtowania elementów małej architektury i nośników reklam oraz ogrodzeń w przestrzeni publicznej;
- 7) ukształtowania i rodzaju nawierzchni w obszarze przestrzeni publicznej;

- 8) lokalizacji i ukształtowania obiektów infrastruktury technicznej;
- 9) robót ziemnych, zgodnie z ustaleniami § 20, § 21, § 22.

7. Dopuszcza się odmienny, od ustalonego w § 16, § 17 zakres ochrony elementów wskazanych w planie do ochrony, pod warunkiem uzyskania uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 19. 1. Udokumentowane stanowiska archeologiczne podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Wykaz stanowisk archeologicznych – obszar 79-25 AZP:

- 1) 1/53/79-25A AZP: ślad osadnictwa z epoki kamienia, ślad osadnictwa kultury łużyckiej i osada późnośredniowieczna;
- 2) 30/52/79-25 AZP: ślad osadnictwa z epoki kamienia;
- 3) 31/ 54/79-25 AZP: ślad osadnictwa pradziejowego i osada późnośredniowieczna;
- 4) 36/59/79-25 AZP: osada późnośredniowieczna;
- 5) 37/60/79-25 AZP: osada późnośredniowieczna.

3. Ustala się następujące warunki i zasady ochrony stanowisk archeologicznych/krzyża pokutnego oraz ich bezpośredniego sąsiedztwa:

- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne, w tym projektowane zmiany zagospodarowania terenu, jak i wszelkie roboty budowlane oraz podziały geodezyjne, należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 2) wszelkie zamierzenia inwestycyjne i zmiany zagospodarowania terenu wymagają uprzedniego przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych przez uprawnionego archeologa;
- 3) ratownicze badania archeologiczne należy przeprowadzić na podstawie pisemnego pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 4) zasady prowadzenia prac archeologicznych oraz konserwatorskich i restauratorskich określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 20. 1. Dla obszaru układu ruralistycznego wsi Gozdawa ustala się strefę obserwacji archeologicznej „OW”.

2. Granicę strefy oznaczono na rysunku planu.

3. Ustala się następujące warunki i zasady ochrony obiektów archeologicznych terenów objętych strefą:

- 1) zasady prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 3) pozwolenie konserwatorskie, o którym mowa w pkt 2, należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

§ 21. 1. Na całym obszarze planu ustala się wymóg pisemnego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót ziemnych z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem.

2. Ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych. W przypadku ujawnienia w toku prac budowlanych obiektów archeologicznych, należy powiadomić właściwe służby konserwatorskie.

3. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań archeologicznych.

4. Przepisom uchwały podlegają stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków po dniu wejścia uchwały w życie.

Rozdział V

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 22. 1. W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczenie:

- 1) zieleni urządzonej – niskiej i wysokiej;
- 2) oświetlenia ulicznego;
- 3) nośników reklam i informacji – przeznaczonych do umieszczenia na elewacjach frontowych budynku;
- 4) przestrzenno-architektonicznych nośników reklam i informacji, w tym tablic, słupów ogłoszeniowych, drogowskich, jak i innych obiektów małej architektury służących reklamie i informacji – przeznaczonych do usytuowania na terenie dróg lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie;
- 5) kiosków z prasą;
- 6) osłon miejsc na pojemniki czasowego gromadzenia i segregacji odpadów stałych;
- 7) wyposażenia technicznego przestrzeni publicznej do wysokości nieprzekraczającej 1,1 m;
- 8) pomników, rzeźbiarskich instalacji przestrzennych;
- 9) ogrodzeń;
- 10) obiektów infrastruktury technicznej do wysokości nieprzekraczającej 1,8 m oraz kontenerowej stacji transformatorowej;
- 11) obiektów i urządzeń komunikacji publicznej, wiat przystankowych i zintegrowanych z nimi kiosków handlowych.

2. W obszarze przestrzeni publicznej wyklucza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych i garaży;
- 2) straganów, barakozów i kontenerów oraz kiosków, z wyjątkiem kiosków dopuszczonych w ust. 1;
- 3) obiektów infrastruktury technicznej o wysokości powyżej 1,8 m;
- 4) wielkowymiarowych nośników reklam i informacji.

3. Elementy wymienione w ust. 1, winny zostać uformowane jednorodnie plastycznie i architektonicznie dla obszaru wsi – wg zasad i wzorów ustalonych dla gminnego systemu informacji wizualnej i turystycznej.

4. Na elewacjach budynków mogą być umieszczone wyłącznie szyldy, napisy z liternictwa

przestrzennego i tablice informacyjne wyłącznie odnoszące się do przedmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub nieruchomości, przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) rozwiązania kolorystyczne wszystkich umieszczanych na elewacji elementów winny charakteryzować się barwami stonowanymi, o niskiej chromatyczności;
- 2) zespół tablic winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie;
- 3) na budynkach istniejących oraz na budynkach nowych szyldy umieszczać w sposób zapewniający harmonijne ukształtowanie elewacji budynku;
- 4) maksymalna powierzchnia zespołu tablic informacyjnych / tablicy informacyjnej na jednej elewacji budynku mieszkalno-usługowego i mieszkalnego nie może przekroczyć $0,8 \text{ m}^2$, a na elewacji budynku usługowego – $1,5 \text{ m}^2$;
- 5) na budynkach mieszkalno-usługowych i mieszkalnych tablice i szyldy umieszczać wyłącznie w części parterowej.

5. Na elewacjach budynków zabytkowych dopuszcza się tablice o małych wymiarach, wynikających z ukształtowania detalu architektonicznego oraz proporcji i zasad kompozycji elewacji.

6. Ustala się następujące warunki i parametry kształtowania przestrzenno-architektonicznych nośników reklam i informacji oraz kiosków gazetowych/straganów, przeznaczonych do usytuowania na terenie dróg lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie:

- 1) maksymalna wysokość tablic, słupów ogłoszeniowych i drogowskazów nie może przekroczyć $2,5 \text{ m}$;
- 2) maksymalna powierzchnia tablicy nie może przekroczyć $1,1 \text{ m}^2$;
- 3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury (instalacji przestrzennej, altan, pergoli) oraz wiaty przystankowej, kiosku gazetowego i straganu nie może przekroczyć – $3,5 \text{ m}$;
- 4) powierzchnia zabudowy pojedynczego elementu przestrzenno-architektonicznego nośnika reklamy i informacji (obiektu małej architektury), wiat przystankowych oraz kiosku gazetowego nie może przekroczyć 8 m^2 .

7. Ustala się następujące zasady kształtowania osłon miejsc na pojemniki służące czasowemu gromadzeniu (segregacji) odpadów stałych:

- 1) maksymalna wysokość osłony, w tym kalenicy, nie może przekroczyć – $3,0 \text{ m}$;
- 2) wysokość ściany osłony przewidzieć w granicach $1,2 - 1,6 \text{ m}$;
- 3) ścianę ukształtować z elementów drewnianych, wyłącznie jako ażurową;
- 4) dodatkowo przewidzieć prześwity w ścianie między podłogą/posadzką oraz ewentualnym zadaszeniem;
- 5) stosować rozwiązania architektoniczne jednolite dla całego obszaru jednostki – ukształtowane w nawiązaniu do regionalnej tradycji budowlanej i związanymi z nią formami detalu i snycerki;
- 6) dopuszcza się stosowanie zadaszenia, w tym zadaszenia stromego (spadek połaci dachu w granicach $25-45^\circ$).

8. Pod potrzeby związane z organizacją i obsługą imprez masowych i rekreacyjno-wypoczynkowych, dopuszcza się lokalizację, w sposób zorganizowany, przenośnych i tymczasowych systemów o formach namiotowych.

§ 23. 1. Wzdłuż linii rozgraniczających terenów usytuowanych w przestrzeni publicznej (od strony dróg) dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) odcinki wyodrębniających się ciągów ogrodzeń wzdłuż dróg powinny charakteryzować się jednakową wysokością oraz wspólnymi lub jednakowymi cechami rozwiązań plastycznych/architektonicznych i materiałowych przęsła;
- 2) wykluczyć lokalizacje ogrodzeń betonowych, w tym prefabrykowanych.

2. Ustala się następujące szczególne zasady kształtowania ogrodzeń przy obiektach zabytkowych oraz w strefie ochrony konserwatorskiej:

- 1) ogrodzenia dostosować do zabytkowego charakteru otoczenia, z uwzględnieniem ukształtowanych historycznie cech stylistycznych ogrodzeń przy obiektach zabytkowych oraz do cech lokalnej tradycji budowlanej;
- 2) dopuszcza się ogrodzenia drewniane i metalowe, ukształtowane z przęsła ażurowych;
- 3) zachować i zrekonstruować relikty ogrodzeń zabytkowych;
- 4) uwzględnić dostępne materiały ikonograficzne;
- 5) dopuszcza się ogrodzenie pełne/murowane w przypadku kontynuacji (rozbudowy) lub rekonstrukcji ogrodzenia zabytkowego.

§ 24. 1. Ustala się następujące warunki kształtowania zieleni w obrębie linii rozgraniczających dróg oraz w jej otoczeniu:

- 1) w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zielenią wysoką;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych zespołów, złożonych ze szpalerów drzew oraz ciągów zieleni niskiej (trawników, kwietników i ciągów krzewów);
- 3) szpalery drzew winny zostać odpowiednio uformowane i dostosowane pokrojem do skali wnętrza urbanistycznego oraz przebiegu uzbrojenia;
- 4) lokalizacja zespołów nowej zieleni wymaga zgody zarządcy drogi i zgody właściciela terenu;
- 5) w części centralnej wsi, objętej strefą ochrony konserwatorskiej „A” i „B” dopuszcza się zaadaptowanie części ciągów komunikacji pieszej, poboczy oraz dojazdów i placyków pod elementy przestrzeni rekreacyjnej, zieleni oraz miejsca postojowe;
- 6) szpalery zlikwidowane przy przebudowie i modernizacji dróg odtworzyć poza koroną drogi.

2. Ustala się następujące warunki kształtowania posadзки i nawierzchni dróg w ciągach dróg i ich otoczeniu:

- 1) w maksymalnym stopniu zachować relikty historycznych nawierzchni brukowych;
- 2) ciągi piesze i chodniki realizować z drobnogabarytowych elementów – bruku kamiennego, płyt kamiennych lub z kostki betonowej;

- 3) rodzaj kostki betonowej dostosować do charakteru zabytkowego obszaru;
- 4) w części centralnej wsi, objętej strefą ochrony konserwatorskiej „A” i „B” przebudować ciągi komunikacji pieszej, pobocza oraz dojazdu, ścieżki rowerowe, placówki i okolnice oraz inne obszary wspólnego użytkowania, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru, głównie poprzez wprowadzenie bruku kamiennego i innych naturalnych nawierzchni oraz zieleni;
- 5) w drogach wewnętrznych dopuszcza się dodatkowe wydzielenie, poprzez zróżnicowanie rodzaju nawierzchni, takich elementów przekroju jak: placówki rekreacyjne, ciągi piesze (chodniki), wjazdy na posesje, miejsca postojowe oraz ścieżki rowerowe.

Rozdział VI

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 25. 1. Przebieg oraz klasyfikację dróg określa rysunek planu i uchwała.

2. Układ dróg tworzą:

- 1) drogi główna – KD G;
- 2) drogi dojazdowe – KD D;
- 3) drogi wewnętrzne – KDW.

3. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających określono w rozdz. VII.

4. Poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się dodatkowe konieczne poszerzenia pasów drogowych na cele związane z poprawą parametrów techniczno-użytkowych drogi, w szczególności związanych z bezpieczeństwem ruchu, bezpieczeństwem użytkowników terenów przylegających do drogi oraz z ochroną zdrowia ludzi. Poszerzenie pasa drogowego istniejących dróg może odbywać się za zgodą właścicieli gruntów.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK.II.AS2.0914-24/10 z dnia 8 września 2010 r. do WSA we Wrocławiu na § 25 ust. 4)

5. Elementy komunikacji służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

6. Nawierzchnie ciągów pieszych i chodników projektować z kamienia naturalnego lub drobno-gabarytowych elementów betonowych.

7. Dopuszcza się, niezależnie od wyznaczonych na rysunku planu, wydzielanie dodatkowych dróg wewnętrznych dla obsługi zespołów budowlanych. Minimalna szerokość pasa terenu pod drogę wewnętrzną powinna wynosić 8 m.

8. Dopuszcza się zaliczenie dróg wewnętrznych określonych w niniejszym planie do dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

9. Dopuszcza się odstępianie od wydzielenia ustalonych na rysunku planu dróg wewnętrznych za zgodą właścicieli lub użytkowników, których działki te drogi miały obsługiwać – w takich przypadkach ustala się przeznaczenie terenu planowanej drogi wewnętrznej takie jak przeznaczenie terenów przyległych.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK.II.AS2.0914-24/10 z dnia 8 września 2010 r. do WSA we Wrocławiu na § 25 ust. 9)

10. Terenom działek rolniczych, z których wydzielono tereny pod zabudowę, zachować dostęp do dróg publicznych.

§ 26. 1. Ustala się zakaz obsługi terenów z drogi 1KD G (drogi wojewódzkiej), poprzez tworzenie publicznych i indywidualnych zjazdów.

2. Zachowuje się istniejącą obsługę terenów i działek z istniejących dróg gminnych i powiatowych.

3. Dopuszcza się nowe zjazdy z dróg gminnych i powiatowych, po uzyskaniu zgody zarządcy drogi.

4. Przy budowie, przebudowie i modernizacji ulic należy uwzględnić zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wynikające z przepisów szczególnych i ustaleń planu.

5. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację:

- 1) nowych obiektów i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz normach branżowych;
- 2) urządzeń związanych z obsługą i ochroną drogi oraz ochroną środowiska;
- 3) wiat przystankowych, jak i elementów wyposażenia przestrzeni publicznej, o których mowa w rozdz. V.

6. Obiekty, o których mowa w ust. 5, lokalizować wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.

7. Przy przebudowie dróg w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleni wysoką, zlokalizowaną w obrębie linii rozgraniczających.

8. Nową zieleni kształtować zgodnie z warunkami określonych w rozdz. V.

§ 27. 1. Następujące tereny i elementy zagospodarowania mogą służyć wytyczeniu ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych:

- 1) tereny dróg ulic – oznaczone symbolem KD i KDW oraz inne drogi wewnętrzne, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 2) tereny sportu i rekreacji – oznaczone symbolem US;
- 3) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolem ZP;
- 4) tereny rolnicze – oznaczone symbolem R;
- 5) tereny lasów – oznaczone symbolem ZL, z wykorzystaniem wewnętrznych dróg leśnych, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę terenów leśnych.

§ 28. 1. Dla nowej zabudowy, w granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i samochodów gospodarczych.

2. Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:

- 1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej: 1 m.p./1 mieszkanie;
- 2) na potrzeby obiektów produkcji: 1 m.p./2,5 miejsca pracy;
- 3) na potrzeby usług:
 - a) obiekty handlowe: 1 m.p./40 m²p.u.;
 - b) biura: 1 m.p./40 m²p.u.;

- c) obiekty gastronomii, kluby: 1 m.p./10 miejsc konsumpcyjnych/usługowych;
- d) usługi turystyczne: 1 m.p./6 łóżek;
- e) obiekty usługowe pozostałe: 1m.p./40m²p.u.

3. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych za zgodą zarządcy drogi.

§ 29. 1. Ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez zbiorowy system zaopatrzenia w wodę funkcjonujący w oparciu o wodociąg grupowy, zasilany przez SUW Szczepanów.

2. Do czasu realizacji docelowego systemu zaopatrzenia w wodę dopuszcza się funkcjonowania systemu w oparciu o SUW Gozdawa lub SUW Cesarzowice.

3. Ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorowy system odprowadzenia ścieków funkcjonujący w oparciu o istniejącą oczyszczalnię ścieków zlokalizowaną na terenie wsi Rakoszyce.

4. Do czasu realizacji docelowego zbiorowego systemu odprowadzenia ścieków, dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez grupowe indywidualne systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz gromadzenie ścieków w osadnikach bezodpływowych, na warunkach ustalonych w przepisach szczególnych.

5. Plan ustala odprowadzanie wód deszczowych na teren działki lub do istniejących cieków wodnych – zgodnie z warunkami ustalonymi w przepisach odrębnych.

6. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie usuwania i utylizacji odpadów stałych:

- 1) składowanie czasowe odpadów wyłącznie w miejscach gromadzenia odpadów stałych zlokalizowanych zgodnie z wymogami przepisów Prawa budowlanego i innych przepisów odrębnych;
- 2) składowanie, segregacja i utylizacja z wykorzystaniem terenów gromadzenia i utylizacji odpadów komunalnych, zlokalizowanych na terenach komunalnego wysypiska.

7. Plan ustala dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłem i dystrybucją energii zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne oraz przyjętymi założeniami do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze miasta, z uwzględnieniem następujących urządzeń:

- 1) linii elektroenergetycznych sn (20 kV);
- 2) stacji transformatorowych;
- 3) linii elektroenergetycznych nn (kablowych) z przyłączeniami.

8. Plan dopuszcza dostawę gazu z rozdzielczej sieci gazowej, w uzgodnieniu z dysponentem sieci. Przyłączenie obiektów powinno odbywać się na zasadach określonych w ustawie Prawo Energetyczne oraz rozporządzeniach wykonawczych do tej ustawy, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.

9. Plan ustala ogrzewanie obiektów w oparciu o źródła indywidualne lub grupowe, spełniające wymogi sanitarne i ochrony środowiska określone w przepisach odrębnych.

10. Ustala się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przed-

siębiorstw telekomunikacyjnych. Istniejące linie do zachowania.

§ 30. 1. Ustala się budowę nowej oraz rozbudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej pod potrzeby adaptowanej i nowej zabudowy.

2. Ustala się rozbudowę systemu zaopatrzenia w wodę, poprzez rozbudowę sieci wodociągowej (Ø40 – Ø80) w rejonie projektowanej nowej zabudowy, w tym w ciągach projektowanych dróg.

3. Ustala się budowę kanalizacji sanitarnej (Ø200 – Ø300), w rejonie istniejącej i projektowanej nowej zabudowy, w tym w ciągu projektowanych i istniejących dróg.

4. Schemat przebiegu sieci zawiera rysunek planu.

5. Zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji winno nastąpić na warunkach określonych przez właściciela sieci.

6. W obszarze strefy ochrony konserwatorskiej „A” i „B”, wyklucza się lokalizację nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych (przesyłowych i dystrybucyjnych) oraz telekomunikacyjnych.

7. Podlegające modernizacji i przebudowie istniejące napowietrzne sieci, zlokalizowane w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej „A” i „B”, zastąpić liniami kablowymi ziemnymi.

8. Stacje transformatorowe należy lokalizować jako wolno stojące budowle lub jako urządzenia wbudowane w budynki usługowe. Ustala się możliwość lokalizacji wolno stojących stacji transformatorowych na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki.

9. Orientacyjną lokalizację nowych stacji transformatorowych oznaczono na rysunku planu.

10. Dopuszcza się dodatkowe stacje transformatorowe na terenach oznaczonych symbolem MNU, RM, U, US, RU, ZP, i innych, stosowanie do potrzeb poszczególnych odbiorców.

11. Przebudowę linii elektroenergetycznych, w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami, przeprowadzić na warunkach określonych przez przedsiębiorstwo energetyczne.

12. Na terenach MNU, RM, U, US, RU, ZP, ZL oraz 1R wyklucza się lokalizację wolno stojących masztów radiokomunikacyjnych (stacji bazowych telefonii komórkowych) oraz na terenach 2R w odległości mniejszej od dwukrotnej wysokości konstrukcji wieżowej od terenów zabudowy.

13. Maksymalna wysokość masztów radiotelekomunikacyjnych (stacji bazowych telefonii komórkowych) na terenach 2R nie może przekroczyć 21 m.

14. Dopuszcza się urządzenia radiotelekomunikacyjne zainstalowane na budynkach, obejmujące konstrukcję wsporczą i anteny, z wykluczeniem kontenerów i innych urządzeń z zabudową.

15. Wysokość konstrukcji wsporczych, łącznie z antenami, urządzeń radiotelekomunikacyjnych zainstalowanych na budynkach – liczona od najwyższego poziomu dachu budynku – nie powinna przekroczyć 1,5m.

16. Lokalizacją konstrukcji wsporczych i anten na budynkach zabytkowych wymaga pozwolenia lub uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

17. Wody opadowe odprowadzane z utwardzonych terenów, takich jak drogi, parkingi, place manewrowe, które mogą być zanieczyszczane substancjami ropopochodnymi, należy podczyszczać w stosownych urządzeniach. W przypadku stosowania powierzchni częściowo utwardzonych, zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

§ 31. 1. Ustala się następujące ogólne zasady budowy i przebudowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) układ nowych oraz zakres rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w oparciu o założenia, koncepcje, programy i plany rozbudowy poszczególnych rodzajów sieci lub w oparciu o rozwiązania zawarte w projektach budowlanych poszczególnych przedsięwzięć;
- 2) nowe odcinki sieci (kanalizacji sanitarnej, deszczowej i wodociągów, sieci gazowej, elektroenergetycznej dystrybucyjnej sn/nn oraz telekomunikacyjnej) należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg powiatowych i gminnych oraz wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi 1KDG wyłącznie poza jezdnią;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej poza terenami dróg, w tym dystrybucyjnych i przesyłowych sieci gazowych, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) przebieg sieci wynikać będzie z ustaleń właściwych programów i koncepcji rozwoju poszczególnych sieci infrastruktury technicznej,
 - b) przebieg dostosowany będzie do warunków terenowych i ukształtowania terenu.

2. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg wymaga zgody zarządcy drogi.

3. Lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej poza obszarem dróg, wymaga zgody właściciela terenu i zarządcy sieci.

§ 32. 1. Na rysunku planu oznaczono gazociąg przesyłowy wys. ciśnienia Radakowice – Żarów DN300 6,3MPa, wraz ze strefą ochronną/strefą ochronną o szerokości 20 m od gazociągu.

2. Strefa ochronna gazociągu stanowi obszar, w którym operator sieci gazowej jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację.

3. Wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu oraz planowane prace budowlane w obrębie strefy ochronnej gazociągu powinny być uzgodnione przez operatora sieci.

4. Dla terenów w otoczeniu gazociągu oraz w obrębie oznaczonej strefy ochronnej, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zapewnić możliwość swobodnego dojazdu do gazociągu oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu;

- 2) wykluczyć sadzenie drzew i krzewów w pasie o szerokości 4 m (po 2 m od osi gazociągu);
- 3) wykluczyć prowadzenie działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu;
- 4) obiekty budowlane, w tym podziemnego uzbrojenia technicznego lokalizować na warunkach określonych przez operatora gazociągu;
- 5) sposób zabezpieczenia istniejącego gazociągu w miejscu skrzyżowania z projektowanymi drogami należy uzgodnić z operatorem gazociągu przed wydaniem pozwolenia na budowę.

5. Na terenach lasów dopuszcza się zmniejszenie strefy ochronnej gazociągów do 15 m od osi gazociągu.

§ 33. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się instalowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł niekonwencjonalnych, za wyjątkiem turbin wiatrowych.

2. Niekonwencjonalne źródła energii nie mogą powodować konfliktu z podstawowym przeznaczeniem terenu, ustalonym w planie, a parametry tych urządzeń – powierzchnia zabudowy i wysokość – muszą odpowiadać wymogom określonym dla danego terenu.

Rozdział VII

Ustalenia szczegółowe

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU, 2MNU i 3MNU ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej (tereny istniejącego zainwestowania wiejskiego);
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – istniejącej,
 - b) tereny zabudowy zagrodowej,
 - c) obiekty produkcyjne i aktywności gospodarczej,
 - d) tereny zieleni urządzonej,
 - e) obiekty infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - f) infrastruktura drogowa;
- 3) wyklucza się lokalizację obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej oraz obiektów produkcji rolnej mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko; uciążliwości dopuszczonych obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej oraz obiektów produkcji rolnej nie mogą przekraczać granic działki na której zostały zlokalizowane;
- 4) przeznaczenie uzupełniające obejmujące tereny zabudowy zagrodowej może zajmować nie więcej niż 30% powierzchni terenu; przeznaczenie uzupełniające obejmujące tereny obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej może zajmować nie więcej niż 15% powierzchni terenu;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,30;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładów przestrzennego:
 - 1) budynki istniejące do zachowania i adaptacji, w tym budynki zabytkowe, oznaczono na rysunku planu;
 - 2) budynki nieoznaczone na rysunku planu jako „budynki istniejące do zachowania i adaptacji” mogą zostać wyburzone, bądź przebudowane, rozbudowane i nadbudowane, zgodnie z ustaleniami planu;
 - 3) w przypadku nie wyznaczenia linii zabudowy na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi wyznaczają:
 - a) na terenach zainwestowanych: elewacje frontowe istniejących budynków, najbliższych lokalizacji,
 - b) na terenach niezainwestowanych: przepisy odrębne;
 - 4) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
 - 5) dopuszcza się podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości określonej dla zabudowy projektowanej, określonych w ust. 5;
 - 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
 - 7) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zachować historyczny układ przestrzenny zespołów budowlanych wsi,
 - b) zachować istniejący układ zagród z niezabudowanymi ich wnętrzami,
 - c) nowe budynki należy lokalizować w nawiązaniu do kompozycji układu zabudowy wsi, z zachowaniem określonej w planie linii zabudowy oraz terenów zieleni wewnętrznej,
 - d) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg/równolegle lub prostopadle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
 - e) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej (półotwartych lub zamkniętych),
 - f) otoczenia budynków oraz wnętrza zespołów budowlanych przez nie tworzone, należy przekształcać i zagospodarowywać zielenią urządzoną i przydomowym zagospodarowaniem, właściwym dla funkcji działki i zabudowy,
 - g) zachować i przebudować ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
 - h) poszczególne zagrody / zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
 - i) silosy lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach zasłoniętych zabudową,
 - j) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 8) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych oraz budynkach ukształtowanych zgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
 - a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
 - b) zachować/odtworzyć historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego lub łupki) oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
 - c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie,
 - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
 - e) wprowadzić/przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej z pełnoplastycznymi elementami konstrukcji ramiaków (wyklucza się podział międzyszybowy);
 - f) rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku;
 - g) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy/przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji),
 - h) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
 - i) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak, balkony i kolumny,
 - j) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji, w tym wentylacyjne i TV;
- 9) w budynkach zabytkowych zdegradowanych architektonicznie, przebudowanych niezgodnie z zasadami ochrony konserwatorskiej i z naruszeniem wartości zabytkowych oraz architektonicznych, odtworzyć i przywrócić

- nieistniejące elementy architektonicznego ich ukształtowania, podlegające ochronie;
- 10) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych/budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
- a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej / architektonicznej, określonych poprzez elementy architektonicznego ich ukształtowania, które podlegają ochronie;
 - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak, balkony i kolumny;
 - c) rzut budynku wolno stojącego ukształtować jako prostokątny przy zachowaniu minimalnych dopuszczalnych proporcji boków 1 : 1,5;
 - d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dach (prosty symetryczny – dwuspadowy) oraz tradycyjne materiały budowlane,
 - e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny i dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji) oraz elementów konstrukcji szachulcowej jak i elementów z kamienia lub z cegły klinkierowej,
 - f) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 65% długości budynku;
- 11) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych/zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
- 12) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
- a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12° do 35°;
 - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
 - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
 - d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych,
 - e) budynki lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach osłoniętych zabudową lub zielenią;
- 13) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
- a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
 - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych,
 - c) uwzględnić zabytkowy charakter zabudowy i rodzaj stosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
- 14) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) usytuowanie linii zabudowy określa rysunek planu;
 - 2) charakter zabudowy: wolno stojąca/zwarta, dopuszcza się zespoły budowlane półotwarte lub zamknięte;
 - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki mieszkaniowej: 0,30;
 - 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki dla pozostałych funkcji: 0,60;
 - 5) maksymalna wysokość okapu/elewacji budynków istniejących: do zachowania, z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu;
 - 6) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych mieszkaniowych jednorodzinnych: 4,0 m;
 - 7) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych pozostałych funkcji: 6,5 m;
 - 8) maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących: do zachowania, z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami;
 - 9) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych mieszkaniowych jednorodzinnych: 9,0 m;
 - 10) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych pozostałych funkcji: 10 m;
 - 11) maksymalna wysokość okapu lub elewacji obiektów o funkcjach pomocniczych: 5,5 m;
 - 12) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników): 9,0 m;
 - 13) dach budynków zabytkowych: do zachowania, dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
 - 14) dach budynków projektowanych: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy;
 - 15) kąt nachylenia połaci dachu budynków zabytkowych do zachowania, dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
 - 16) kąt nachylenia połaci dachu budynków projektowanych: 38° do 45°;
 - 17) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego (zalecana karpiówka);
 - 18) dopuszcza się ukształtowanie dachu obiektów pomocniczych zgodnie z warunkami określonymi w ust. 4;
 - 19) przebieg kalenicy – układ proponowany oznaczony na rysunku planu.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości;
- 3) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych;
- 5) ustala się następujące parametry podziału na działki pod zabudowę:
 - a) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną:
 - wolno stojącą: 1000 m²,
 - bliźniaczą: 600 m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę zagrodową: 3000 m²,
 - c) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę usługową: 1800 m²,
 - d) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę o innych odpuszczonych funkcjach (z wyjątkiem infrastruktury): 700 m²,
 - e) minimalna szerokość działki: 25 m,
 - f) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 65° do 90°.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MNU – 7MNU ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny zieleni urządzonej,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - c) infrastruktura drogowa;

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zieleni działki winien wynosić 0,35;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- a) budynki należy lokalizować z zachowaniem określonej w planie linii zabudowy oraz terenów zieleni wewnętrznej,
- b) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej (półotwartych lub zamkniętych),
- c) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg/równoległe lub prostopadłe do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
- d) otoczenia budynków oraz wnętrza zespołów budowlanych przez nie tworzone, należy zagospodarowywać zielenią urządzoną i przydomowym zagospodarowaniem, właściwym dla funkcji działki i zabudowy,
- e) nawierzchnię ciągów komunikacyjnych dostosować do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
- f) tereny zieleni należy formować jako założenia o swobodnych układach kompozycyjnych,
- g) poszczególne zagrody/zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
- h) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;

4) ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

- a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej, określonych poprzez elementy architektonicznego ich ukształtowania, które podlegają ochronie,
 - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
 - c) rzut budynku wolno stojącego ukształtować jako prostokątny,
 - d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dach (prosty symetryczny – dwuspadowy) oraz tradycyjne materiały budowlane,
 - e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę budynku i dachu, takich jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi, deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji), przeszklonych elewacji, innych elementów detalu, takie jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej,
 - f) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 65% długości budynku;
- 5) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:

- a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12–45°;
 - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka, pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu);
 - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
 - d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych;
- 6) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki elewacji:
- a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
 - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
- 7) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) usytuowanie linii zabudowy określa rysunek planu;
 - 2) charakter zabudowy: wolno stojąca/zwarta dopuszcza się zespoły budowlane półotwarte lub zamknięte;
 - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki mieszkaniowej: 0,25;
 - 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki dla pozostałych funkcji: 0,60;
 - 5) maksymalna wysokość okapu budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 4 m;
 - 6) maksymalna wysokość okapu budynków pozostałych funkcji: 6,5 m;
 - 7) maksymalna wysokość kalenicy budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 9 m;
 - 8) maksymalna wysokość kalenicy budynków pozostałych funkcji: 11 m;
 - 9) maksymalna wysokość okapu lub elewacji obiektów o funkcjach pomocniczych: 4,5 m;
 - 10) dach stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy; dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;
 - 11) kąt nachylenia połaci dachu: 35° do 45°;
 - 12) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna/betonowa koloru czerwonego/cegłanego;
 - 13) dopuszcza się ukształtowanie dachu obiektów pomocniczych zgodnie z warunkami określonymi w ust. 4.
6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
 - 2) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości;
 - 3) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
 - 4) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych;
 - 5) zachować dostęp do dróg publicznych terenom działki rolniczej (R), z której wydzielono część działki pod teren oznaczony symbolem MNU;
 - 6) ustala się następujące parametry podziału na działki pod zabudowę:
 - a) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną:
 - wolno stojącą: 1000 m²,
 - bliźniaczą: 600 m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę usługową: 1800 m²,
 - c) minimalna szerokość działki: 25 m,
 - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 65° do 90°.
- § 36.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1RM ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy zagrodowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - b) infrastruktura drogowa;
 - 3) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć produkcji rolnej mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,35;
 - 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
- 1) część terenu obejmuje obszar zespołu pałacowo-folwarcznego, wpisanego do rejestru zabytków – Dec. nr 587/W z dnia 29.11.1985 r.;
 - 2) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale IV.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) budynki istniejące do zachowania i adaptacji, w tym zabytkowe, oznaczono na rysunku planu;
 - 2) budynki nieoznaczone na rysunku planu jako „budynki istniejące do zachowania i adaptacji” mogą zostać wyburzone, bądź przebudowane rozbudowane i nadbudowane, zgodnie z ustaleniami planu;

- 3) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek mieszkalny;
- 4) dopuszcza się podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości określonej dla zabudowy projektowanej, określonych w ust. 5,
- 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 6) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) teren podlega rewaloryzacji,
 - b) zachować historyczny układ przestrzenny zespołu folwarcznego, z wolnym od zabudowy wnętrzem/dziedzińcem założenia, zachować historyczny układ przestrzenny (poszczególne historyczne elementy układu oraz zasady ich rozplanowanie i kompozycji),
 - c) nowe budynki lokalizować wyłącznie w miejscu nieistniejącej/zdegradowanej zabudowy historycznej lub w miejscu, w którym w sposób logiczny (w nawiązaniu do zasad kompozycji układu) będzie uzupełnić historyczny układ zabudowy,
 - d) zachować dziedziniec folwarczny,
 - e) w zależności od potrzeb wprowadzić dostosowane do zabytkowego charakteru założenia urządzenia wypoczynkowo-rekreacyjne,
 - f) zachować i przebudować historyczne ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
 - g) zlikwidować substandardową, tymczasową zabudowę gospodarczą i garaże blaszane oraz inne elementy budowli rolniczych i przemysłowych niedostosowane do walorów zabytkowych założenia,
 - h) zlikwidować napowietrzne linie elektroenergetyczne,
 - i) wykluczyć lokalizację nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych (przesyłowych i dystrybucyjnych) i telekomunikacyjnych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury o wysokości powyżej 3,2 m,
 - j) budynki zaadaptować pod lokalizację urządzenia i budowle rolnicze (silosy, zbiorniki),
 - k) wykluczyć lokalizację nowych wolno stojących nieostroniętych urządzeń i budowli rolnicze (silosów, zbiorników),
 - l) wprowadzić ciągi zieleni szpalerowej wzdłuż granic założenia oraz wzdłuż podstawowego układu dróg i elementów składających się na wartości kompozycji układu (osi, granic wnętrza),
 - m) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 7) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych oraz budynkach ukształtowanych zgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
 - a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
 - b) zachować/odtworzyć historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego lub łupki) oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
 - c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie,
 - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
 - e) wprowadzić/przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej z pełnoplastycznymi elementami konstrukcji ramiaków (wyklucza się podział międzyszybowy);
 - f) rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku;
 - g) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy/przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji),
 - h) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
 - i) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak, balkony i kolumny,
 - j) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji;
- 8) w budynkach zabytkowych zdegradowanych architektonicznie, przebudowanych niezgodnie z zasadami ochrony konserwatorskiej i z naruszeniem wartości zabytkowych oraz architektonicznych, odtworzyć i przywrócić nieistniejące elementy architektonicznego ich ukształtowania, podlegające ochronie,
- 9) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych/budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej,
 - a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej, określonych poprzez elementy architektonicznego ich ukształtowania, które podlegają ochronie,
 - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tra-

- dycji budowlanej, takie jak, balkony, kolumny,
- c) rzut budynku wolno stojącego ukształtować jako prostokątny,
- d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dach (prosty symetryczny – dwuspadowy) oraz tradycyjne materiały budowlane,
- e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę budynku i dachu, takich jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi, deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji), innych elementów detalu, takie jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej,
- f) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 70% długości budynku;
- 10) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych/zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
- 11) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
- a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12–45°,
- b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka, pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
- c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 35% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
- d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych,
- e) budynki lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach osłoniętych zabudową lub zielenią;
- 12) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
- a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
- b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
- 13) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) usytuowanie linii zabudowy określa rysunek planu;
- 2) charakter zabudowy: wolno stojąca/zwarta;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,60;
- 4) maksymalna wysokość okapu/elewacji budynków istniejących: do zachowania, z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych mieszkaniowych: 4 m;
- 6) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych pozostałych funkcji: 6,5 m;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących: do zachowania, z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu;
- 8) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych mieszkaniowych: 9,0 m;
- 9) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych pozostałych funkcji: 10,0 m;
- 10) maksymalna wysokość okapu lub elewacji/gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 5,5 m;
- 11) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników): 9,0 m;
- 12) dach budynków zabytkowych: do zachowania, dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
- 13) dach budynków projektowanych: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;
- 14) kąt nachylenia połaci dachu budynków zabytkowych do zachowania, dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
- 15) kąt nachylenia połaci dachu budynków projektowanych: 38° do 45°;
- 16) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna/betonowa koloru czerwonego/ceglanego (zalecana karpiówka);
- 17) dopuszcza się ukształtowanie dachu obiektów pomocniczych zgodnie z warunkami określonymi w ust. 4.
6. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych.
- § 37.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2RM ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy zarodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
- a) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,

- b) infrastruktura drogowa;
- 3) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć produkcji rolnej mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,35;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) budynki istniejące do zachowania i adaptacji, w tym budynki zabytkowe, oznaczono na rysunku planu;
- 2) budynki nieoznaczone na rysunku planu jako „budynki istniejące do zachowania i adaptacji” mogą zostać wyburzone, bądź przebudowane rozbudowane i nadbudowane, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) w przypadku niewyznaczenia linii zabudowy na terenach zabudowy istniejącej, budynki istniejące wyznaczają nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi;
- 4) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
- 5) dopuszcza się podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości określonej dla zabudowy projektowanej, określonych w ust. 5;
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 7) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
- a) zachować historyczny układ przestrzenny zabudowy,
- b) zachować istniejący układ zagród z niezabudowanymi ich wnętrzami,
- c) nowe budynki należy lokalizować w nawiązaniu do kompozycji układu zabudowy wsi, z zachowaniem określonej w planie linii zabudowy oraz terenów zieleni wewnętrznej,
- d) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg/równolegle lub prostopadle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
- e) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej (półotwartych lub zamkniętych),
- f) otoczenia budynków oraz wnętrza zespołów budowlanych przez nie tworzone, należy przekształcać i zagospodarowywać zielenią urządzoną i przydomowym zagospodarowaniem, właściwym dla funkcji działki i zabudowy,
- g) zachować i przebudować ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
- h) poszczególne zagrody/zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
- i) silosy lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach zasłoniętych zabudową,
- j) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 8) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych oraz budynkach ukształtowanych zgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
- a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
- b) zachować/odtworzyć historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego lub łupek) oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
- c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie,
- d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
- e) wprowadzić/przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej z pełnoplastycznymi elementami konstrukcji ramiaków (wyklucza się podział międzyszybowy),
- f) rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku,
- g) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy/przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmięszczenia na elewacji),
- h) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
- i) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak, balkony i kolumny,
- j) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji, w tym wentylacyjne i TV;
- 9) w budynkach zabytkowych zdegradowanych architektonicznie, przebudowanych niezgodnie z zasadami ochrony konserwatorskiej i z naruszeniem wartości zabytkowych oraz

- architektonicznych, odtworzyć i przywrócić nieistniejące elementy architektonicznego ich ukształtowania, podlegające ochronie;
- 10) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych/budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
- a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej, określonych przez elementy architektonicznego ich ukształtowania, które podlegają ochronie,
 - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
 - c) rzut budynku wolno stojącego ukształtować jako prostokątny przy zachowaniu minimalnych dopuszczalnych proporcji boków 1 : 1,5;
 - d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dach (prosty symetryczny – dwuspadowy) oraz tradycyjne materiały budowlane,
 - e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny i dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji) oraz elementów konstrukcji szachulcowej, przeszklonych elewacji, jak i elementów z kamienia lub z cegły klinkierowej,
 - f) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 70% długości budynku;
- 11) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych/zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
- 12) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
- a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12° do 35°,
 - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
 - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 40% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
 - d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych,
 - e) budynki lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach osłoniętych zabudową lub zielenią;
- 13) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki elewacji:
- a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
 - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych,
 - c) uwzględnić zabytkowy charakter zabudowy i rodzaj stosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
- 14) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) usytuowanie linii zabudowy określa rysunek planu;
 - 2) charakter zabudowy: wolno stojąca lub zwarta, dopuszcza się zespoły budowlane półotwarte lub zamknięte;
 - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,60;
 - 4) maksymalna wysokość okapu/elewacji budynków istniejących: istniejąca do zachowania z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu;
 - 5) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych mieszkaniowych jednorodzinnych: 4 m;
 - 6) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych pozostałych funkcji: 6,5 m;
 - 7) maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących: istniejąca do zachowania (z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu);
 - 8) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych mieszkaniowych jednorodzinnych: 9 m;
 - 9) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych pozostałych funkcji: 10,0 m;
 - 10) maksymalna wysokość okapu lub elewacji obiektów o funkcjach pomocniczych: 5,5 m;
 - 11) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (siloś w zbiorników): 9,0 m;
 - 12) dach budynków zabytkowych: do zachowania, dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
 - 13) dach budynków projektowanych: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy, dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;
 - 14) kąt nachylenia połaci dachu budynków zabytkowych do zachowania, dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
 - 15) kąt nachylenia połaci dachu budynków projektowanych: 35° do 45°;
 - 16) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna/betonowa koloru czerwonego/ceglanego (zalecana karpiówka);
 - 17) dopuszcza się ukształtowanie dachu obiektów pomocniczych zgodnie z warunkami określonymi w ust. 4.

6. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeby techniczno-użytkowych;
- 4) ustala się następujące parametry podziału na działki pod zabudowę:
 - a) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę zagrodową : 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość działki: 25 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60° do 90°.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RU ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych – folwark;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (pałac),
 - b) zieleń urządzona,
 - c) obiekty infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - d) infrastruktura drogowa;
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie. Ustala się zakaz rozbudowy budynku/część budynku związanego z tą funkcją;
- 4) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć produkcji rolnej mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,30;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowe.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren stanowi część zespołu pałacowo-folwarcznego, wpisanego do rejestru zabytków – Dec. nr 587/W z dnia 29.11.1985 r.;
- 2) na terenie znajduje się Pałac wpisany do rejestru zabytków – Dec. nr 488/W z dnia 213.03.1981 r.;

3) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale IV.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki istniejące do zachowania i adaptacji, w tym budynki zabytkowe, oznaczono na rysunku planu;
- 2) budynki nieoznaczone na rysunku planu jako „budynki istniejące do zachowania i adaptacji” mogą zostać wyburzone, bądź przebudowane rozbudowane i nadbudowane, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dopuszcza się podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości określonej dla zabudowy projektowanej, określonych w ust. 5;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 5) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) teren podlega rewitalizacji,
 - b) zachować historyczny układ przestrzenny zespołu folwarcznego, z wolnym od zabudowy wnętrzem/dziedzińcem założenia, zachować historyczny układ przestrzenny (poszczególne historyczne elementy układu oraz zasady ich rozplanowanie i kompozycji),
 - c) nowe budynki lokalizować wyłącznie w miejscu nieistniejącej/zdegradowanej zabudowy historycznej lub w miejscu, w którym w sposób logiczny (w nawiązaniu do zasad kompozycji układu) będzie uzupełnić historyczny układ zabudowy,
 - d) zachować dziedziniec folwarczy,
 - e) w zależności od potrzeb wprowadzić dostosowane do zabytkowego charakteru założenia urządzenia wypoczynkowo-rekreacyjne,
 - f) zachować i przebudować historyczne ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
 - g) zlikwidować substandardową, tymczasową zabudowę gospodarczą oraz inne elementy budowli rolniczych i przemysłowych nie dostosowane do walorów zabytkowych założenia,
 - h) zlikwidować napowietrzne linie elektroenergetyczne,
 - i) wykluczyć lokalizację nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych (przesyłowych i dystrybucyjnych) i telekomunikacyjnych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury o wysokości powyżej 3,2 m,
 - j) budynki zaadaptować pod lokalizację urządzeń i budowli rolniczych (silosy, zbiorniki),
 - k) wykluczyć lokalizację nowych wolno stojących nieosłoniętych urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników),
 - l) tereny zieleni należy formować jako założenia o swobodnych układach kompozycji,

- cyjnych, nawiązujących do naturalnych form ukształtowania zieleni występujących w otoczeniu oraz do form kulturowych inspirowanych tą zasadą,
- m) poszczególne obiekty/zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
- n) wprowadzić ciągi zieleni szpalerowej wzdłuż granic założenia oraz wzdłuż podstawowego układu dróg i elementów składających się na wartości kompozycji układu (osi, granic wewnątrz),
- o) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 6) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych oraz budynkach ukształtowanych zgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
- a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
- b) zachować/odtworzyć historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego lub łupki) oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
- c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie – zgodnie z historycznym pierwowzorem,
- d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
- e) wprowadzić/przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej,
- f) rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku,
- g) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy/przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie (wymienione w § 17), z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji),
- h) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
- i) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak, balkony, kolumny i inne,
- j) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji, w tym wentylacyjne i TV;
- 7) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych/budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
- a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej, określonych poprzez elementy architektonicznego ich ukształtowania, które podlegają ochronie,
- b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
- c) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dwuspadowy dach i tradycyjne materiały budowlane,
- d) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny i dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji) oraz elementów konstrukcji szachulcowej, przeszklonych elewacji, jak i elementów z kamienia lub z cegły klinkierowej;
- 8) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 70% długości budynku;
- 9) w budynkach zabytkowych zdegradowanych/przebudowanych niezgodnie z wymogami konserwatorskimi przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku z zachowaniem warunków określonych w § 14 i § 15;
- 10) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych/zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
- 11) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
- a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12–45°,
- b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka, pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
- c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
- d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych,
- e) budynki lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach osłoniętych zabudową lub zielenią;
- 12) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
- a) stosować kolorystykę opartą na badaniach stratygraficznych,
- b) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,

c) uwzględnić zabytkowy charakter zabudowy i rodzaj stosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;

13) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy wyznaczają budynki istniejące;
- 2) charakter zabudowy: wolno stojąca lub zwarta, ukształtowana w formie założenia folwarcznego, z wyodrębnioną rezydencją (zabudową mieszkalno-usługową);
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,50;
- 4) maksymalna wysokość okapu/elewacji budynków istniejących zabytkowych: istniejąca do zachowania, z możliwością podwyższenia, zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) maksymalna wysokość okapu/elewacji budynków projektowanych/przeznaczonych do rekonstrukcji lub odtworzenia: 6,5 m;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących zabytkowych: istniejąca do zachowania z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych mieszkaniowych: 10,0 m;
- 8) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych pozostałych funkcji: 12,0 m;
- 9) maksymalna wysokość okapu obiektów o funkcjach pomocniczych: 4,5 m;
- 10) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników): 6 m;
- 11) dach budynków istniejących/zabytkowych: istniejący do zachowania, dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
- 12) dach budynków projektowanych/przeznaczonych do rekonstrukcji i odtworzenia: stromy o symetrycznych układach połączy i kalenicy, dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;
- 13) kąt nachylenia połączy dachu budynków istniejących zabytkowych: istniejący do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
- 14) kąt nachylenia połączy dachu budynków projektowanych/przeznaczonych do rekonstrukcji i odtworzenia: 35° do 45°;
- 15) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka koloru czerwonego/cegłanego lub inne pokrycie zgodne z historycznym pierwowzorem (zalecana karpiówka);
- 16) dopuszcza się ukształtowanie dachu obiektów pomocniczych zgodnie z warunkami określonymi w ust. 4.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych.

§ 39. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny zieleni urządzonej,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - c) infrastruktura drogowa,
 - d) obiekty obsługi komunikacji;
- 3) przeznaczenie uzupełniające obejmujące obiekty obsługi komunikacji może zajmować nie więcej niż 35% powierzchni terenu.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,35;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte są w rozdziale IV.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
- 2) ustalony na rysunku planu układ kalenicy dotyczy budynku usytuowanego od strony drogi;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budynki należy lokalizować z zachowaniem określonej w planie linii zabudowy oraz terenów zieleni wewnętrznej,
 - b) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej (półotwartych lub zamkniętych),
 - c) budynki usytuować równolegle lub prostopadle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
 - d) otoczenia budynków oraz wnętrza zespołów budowlanych przez nie tworzone, należy zagospodarowywać zielenią urządzoną i przydomowym zagospodarowaniem, właściwym dla funkcji działki i zabudowy,
 - e) nawierzchnię ciągów komunikacyjnych dostosować do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruków i innych naturalnych nawierzchni,
 - f) tereny zieleni należy formować jako założenia o swobodnych układach kompozycyjnych,
 - g) poszczególne zagrody/zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
 - h) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;

- 5) ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych/budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
- a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej, określonych poprzez elementy architektonicznego ich ukształtowania, które podlegają ochronie,
 - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
 - c) rzut budynku wolno stojącego ukształtować jako prostokątny,
 - d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dach (prosty symetryczny – dwuspadowy) oraz tradycyjne materiały budowlane,
 - e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), rozbudowanego rzutu budynku, dachu czterospadowego na warunkach określonych w planie, poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi, deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji), przeszklonych elewacji, innych elementów detalu, takie jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej;
- 6) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 70% długości budynku;
- 7) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
- a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12–45°,
 - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka, pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
 - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 20% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
 - d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych,
 - e) budynki lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach osłoniętych zabudową lub zielenią;
- 8) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
- a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
 - b) stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) usytuowanie linii zabudowy: określa rysunek planu;
 - 2) charakter zabudowy: wolno stojąca/zwarta/ dopuszcza się zespoły budowlane półotwarte lub zamknięte;
 - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,35;
 - 4) maksymalna wysokość okapu/elewacji: 6,5 m;
 - 5) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m;
 - 6) maksymalna wysokość okapu lub elewacji obiektów o funkcjach pomocniczych: 4,5 m;
 - 7) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (siloś, zbiorników): 5 m;
 - 8) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy, dopuszcza się dach pulpitowy lub dwuspadowy symetryczny na obiektach pomocniczych;
 - 9) kąt nachylenia połaci dachu: 38–45°;
 - 10) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna/betonowa koloru czerwonego/ceglanego zaleca się dachówkę karpiówkę.
6. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
 - 2) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości;
 - 3) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
 - 4) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeby techniczno-użytkowych;
 - 5) ustala się następujące parametry podziału na działki pod zabudowę:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość działki: 25 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 75° do 90°.
- § 40.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej – świetlica wiejska, budownictwo socjalne;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny zieleni urządzonej,
 - b) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - c) infrastruktura drogowa;
 - 3) dopuszcza się lokalizację usług, o których mowa w § 3 pkt 8, lit a.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenie dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody: minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,35.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa

kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:

1) teren stanowi część zespołu pałacowo-folwarcznego, wpisanego do rejestru zabytków – Dec. nr 587/W z dnia 29.11.1985 r;

2) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;

2) ustalony na rysunku planu układ kalenicy dotyczy budynku usytuowanego od strony drogi;

3) wyklucza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej; i garaży;

4) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) budynki należy lokalizować z zachowaniem określonej w planie linii zabudowy oraz terenów zieleni wewnętrznej,

b) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej (półotwartych lub zamkniętych),

c) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg/równolegle lub prostopadle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,

d) otoczenia budynków oraz wnętrza zespołów budowlanych przez nie tworzone, należy zagospodarowywać zielenią urządzoną i przydomowym zagospodarowaniem, właściwym dla funkcji działki i zabudowy,

e) nawierzchnię ciągów komunikacyjnych dostosować do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,

f) tereny zieleni należy formować jako założenia o swobodnych układach kompozycyjnych,

g) poszczególne zagrody/zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni;

5) ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych/budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:

a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej, określonych poprzez elementy architektonicznego ich ukształtowania, które podlegają ochronie,

b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,

c) rzut budynku wolno stojącego ukształtować jako prostokątny,

d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dwuspadowy dach oraz tradycyjne materiały budowlane,

e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny i dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji) oraz elementów konstrukcji szachulcowej, przeszklonych elewacji, jak i elementów z kamienia lub z cegły klinkierowej;

6) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:

a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,

b) stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;

7) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w ust. 5.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) usytuowanie linii zabudowy określa rysunek planu;

2) charakter zabudowy: wolno stojąca/zwarta dopuszcza się zespoły budowlane półotwarte lub zamknięte;

3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,25;

4) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu: 6 m;

5) maksymalna wysokość kalenicy: 10 m;

6) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy,/dwuspadowy;

7) kąt nachylenia połaci dachu: 35°–45°;

8) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna/betonowa koloru czerwonego/ceglanego, zalecana karpiówka.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;

2) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości;

3) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;

4) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych;

5) ustala się następujące parametry podziału na działki:

a) minimalna pow. dz.: 1500 m²,

b) minimalna szer. dz.: 35 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 75–90°.

§ 41. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny sportu i rekreacji;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych),
 - c) infrastruktura drogowa;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające obejmujące tereny infrastruktury technicznej może zajmować nie więcej niż 10% powierzchni terenu;
 - 4) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie.
- 2) charakter zabudowy: wolno stojąca/zwarta; dopuszcza się zespoły budowlane o układach – otwartych lub zamkniętych;
 - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,25;
 - 4) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub attyki: 8,5 m;
 - 5) maksymalna wysokość kalenicy: 12,0 m;
 - 6) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy/dwuspadowy;
 - 7) kąt nachylenia połaci dachu: 30° do 45°;
 - 8) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna/betonowa koloru czerwonego/cegłanego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,40;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 3) zespoły zieleni należy kształtować z zachowaniem następujących warunków:
 - a) układy kompozycyjne kształtować jako swobodne/krajobrazowe, wzorowane na naturalnych układach, z udziałem drzew i zieleni niskiej,
 - b) wzdłuż ciągów komunikacyjnych i granic terenu wprowadzić układy szpalerowe,
 - c) roślinność gatunkowo różnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki usytuować na działkach w nawiązaniu do układu dróg/równolegle do linii rozgraniczających dróg;
- 2) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 4) zabudowę kształtować z zachowaniem zasady nawiązania do cech lokalnej tradycji budowlanej w zakresie ukształtowania bryły budynku, wysokości budynku oraz formy i kąta nachylenia połaci dachu;
- 5) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
 - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
 - b) stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
- 6) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie linii zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych;
- 3) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

§ 42. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej – park pałacowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych),
 - b) infrastruktura drogowa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,85;
- 2) na terenie występują drzewa pomnikowe i zespoły cennych drzew tworzących założenie parkowe podlegające ochronie konserwatorskiej;
- 3) drzewa pomnikowe oznaczono na rysunku planu;
- 4) nowe nasadzenia zieleni dostosować do historycznego układu przestrzennego założenia, uwzględniając w szczególności istniejące elementy układu (wnętrza, aleje, szpalery, zespoły zadrzewień, drzewa występujące wyłącznie pojedynczo, cieki i zbiorniki wodne) i zasady ich rozplanowania;
- 5) drzewa obumarłe lub wycięte, na warunkach ustalonych w przepisach odrębnych, zastąpić nowymi drzewami zgodnie z wymogami konserwatorskimi i dendrologicznymi;
- 6) zlikwidować błędne nasadzenia, kolidujące z układem kompozycyjnym założenia;
- 7) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne;

- 8) zapewnić bezpieczne odległości obiektów infrastruktury technicznej i drogowej od systemu korzeniowego drzewa;
- 9) ustala się następujące zasady konserwacji i przebudowy istniejących oraz kształtowania nowych założeń zieleni:
 - a) teren podlega rewaloryzacji,
 - b) uwzględnić wnioski wynikające z przeprowadzonych badań konserwatorskich i dendrologicznych,
 - c) zachować swobodne/krajobrazowe, wzorowane na naturalnych układach, kompozycje założeń;
 - d) nowe układy zieleni kształtować w nawiązaniu do układów kompozycyjnych występujących na terenie lokalizacji lub w jej sąsiedztwie, z udziałem drzew i zieleni niskiej,
 - e) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku,
 - f) wyeksponować istniejące drzewa szczególnie wartościowe – pomnikowe;
- 10) należy zapewnić ochronę stanowisk roślin i zwierząt prawnie chronionych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren stanowi część zespołu pałacowo-folwarcznego, wpisanego do rejestru zabytków – Dec. nr 587/W z dnia 29.11.1985 r.
- 2) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale IV.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) oświetlenia ulicznego i ogrodowego,
 - b) obiektów komunikacji: dojść, dojazdów (dróg wewnętrznych),
 - c) podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) wyklucza się lokalizację:
 - a) masztów antenowych telefonii komórkowej,
 - b) budynków, w tym garaży,
 - c) nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych (przesyłowych i dystrybucyjnych) i telekomunikacyjnych oraz kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) kiosków, barakowozów, kontenerów,
 - e) parkingów,
 - f) komercyjnych nośników reklam i informacji – niebędących elementami miejskiego systemu informacji wizualnej/turystycznej.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów na działki;
- 2) dopuszcza się dokonywanie korekt/zmian granic działek ze względu na modernizację i rozbudowę dróg i ciągów pieszych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) pod urządzenia infrastruktury i obiekty małej architektury dopuszcza się wydzielenie działek

o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;

- 4) wszelkie podziały i zmiany granic działki należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie związane z obsługą imprez/festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) tymczasowe zagospodarowanie lokalizować na okres trwania imprez okolicznościowych, spotkań i festynów.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1R ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych – dystrybucyjne i przesyłowe),
 - b) tereny lasów,
 - c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (stawy),
 - d) drogi wewnętrzne/infrastruktura drogowa – rolne i leśne – z możliwością adaptacji na szlaki turystyczne i ścieżki rowerowe,
 - e) parkingi i place zabaw.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zasady ochrony drzew, w tym alej i szpalerów, oraz warunki ich usunięcia, określają przepisy odrębne;
- 2) celem ochrony drzew, ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości co najmniej 2 m od pnia drzewa,
 - b) zakaz prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych, które mogą spowodować trwałe naruszenie systemu korzeniowego drzew.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) adaptuje się istniejący układ terenów, rowów i innych cieków wodnych oraz ciągów komunikacyjnych; dopuszcza się zmianę układu wymienionych elementów zagospodarowania oraz użytkowania rolniczego, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej;
- 2) zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) budynków, w tym zabudowy zagrodowej oraz zabudowy związanej z produkcją rolną,
 - b) barakowozów oraz obiektów kontenerowych i kiosków oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) obiektów infrastruktury technicznej o wysokości powyżej 3,5 m, z wyjątkiem słupów

- napowietrznej sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej,
- d) masztów radiokomunikacyjnych (stacji bazowych telefonii komórkowej),
- e) turbin wiatrowych;
- 4) wzdłuż drogi 1KD G wprowadzić pasy zieleni izolacyjnej.

§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2R ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych – dystrybucyjne i przesyłowe),
 - b) tereny lasów,
 - c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (stawy),
 - d) drogi wewnętrzne/infrastruktura drogowa – rolne i leśne – z możliwością adaptacji na szlaki turystyczne i ścieżki rowerowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zasady ochrony drzew, w tym alej i szpalerów, oraz warunki ich usunięcia, określają przepisy odrębne;
- 2) celem ochrony drzew, ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości co najmniej 2 m od pnia drzewa,
 - b) zakaz prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych, które mogą spowodować trwałe uszkodzenie systemu korzeniowego drzew.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) adaptuje się istniejący układ terenów, rowów i innych cieków wodnych oraz ciągów komunikacyjnych; dopuszcza się zmianę układu wymienionych elementów zagospodarowania oraz użytkowania rolniczego, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej;
- 2) zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) budynków, w tym zabudowy zagrodowej oraz zabudowy związanej z produkcją rolną,
 - b) barakozów oraz obiektów kontenerowych i kiosków oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) turbin wiatrowych;
- 4) zasady lokalizacji masztów radiokomunikacyjnych (stacji bazowych telefonii komórkowych) określone zostały w rozdz. VI.

§ 45. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZL ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny lasów;

- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych – dystrybucyjne i przesyłowe),
 - b) tereny rolnicze,
 - c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (stawy, i inne),
 - d) drogi wewnętrzne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zapewnić ochronę stanowisk roślin prawnie chronionych i zwierząt;
- 2) podejmowane działania inwestycyjne i zmiany w zagospodarowaniu terenu winny uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych i obszarów zdrenowanych oraz ich ochronę;
- 3) sposób zagospodarowania i ochrony lasów określają przepisy odrębne oraz Plan Urządzenia Lasu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakres i sposób zagospodarowania rekreacyjnego określa ustawa o lasach oraz Plan Urządzenia Lasu;
- 2) wyklucza się lokalizacji budynków i budowli, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przepisach odrębnych.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: przy scalaniu i podziale terenów należy uwzględnić warunki określone w przepisach odrębnych.

§ 46. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1Ws ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny wód powierzchniowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych – dystrybucyjne i przesyłowe).

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) zapewnić wolny dostęp do rzeki i cieków naturalnych. Wykluczyć ogrodzenia nieruchomości przyległych do rzeki i innych cieków naturalnych, w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

4. Zasady lokalizacji urządzeń wodnych określone są w przepisach Prawa wodnego.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegó-

łowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) przy scalaniu i podziale terenów należy uwzględnić warunki określone w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

§ 47. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny zieleni urządzonej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 2) budynek ukształtować/przebudować w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

§ 48. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1W ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny zieleni urządzonej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: teren stanowi część zespołu pałacowo-folwarcznego, wpisanego do rejestru zabytków – Dec. nr 587/W z dnia 29.11.1985 r.

3. Dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

§ 49. 1. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD G – droga główna 1/2 (droga wojewódzka nr 346) – wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 35 m

- 2) w przypadkach szczególnych, za zgodą właściwego zarządcy drogi dopuszcza się szerokość 25 m;
- 3) obsługę obszarów przyległych ustala się wyłączenie poprzez skrzyżowania;
- 4) minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi powinna wynosić 20 m;
- 5) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu.

§ 50. 1. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD D i 3KD D – droga dojazdowa 1/2 – wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) w granicach terenu zabudowanego wsi: w granicach istniejącego pasa drogowego (w obecnych granicach władania),
 - b) poza terenem zabudowanym – 12 m;
- 2) poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się dodatkowe konieczne poszerzenie pasa drogowego na cele związane z poprawą parametrów techniczno-użytkowych drogi; poszerzenie pasa drogowego może się odbywać na wniosek zarządcy drogi za zgodą właściciela gruntów, które będą służyć poszerzeniu ulicy;

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK.II.AS2.0914-24/10 z dnia 8 września 2010 r. do WSA we Wrocławiu na § 50 ust. 1 pkt 2)

- 3) w terenie zabudowanym wsi dopuszcza się przekrój uliczny;
- 4) w przekroju ulicznym dopuszcza się lokalizację:
 - a) jezdni,
 - b) jednostronnego chodnika;
- 5) dopuszcza się lokalizację/wytyczenie dodatkowego chodnika, w przypadku uzyskania odpowiednich warunków terenowych.

§ 51. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KD D i 4KD D ustala się następujące przeznaczenie: droga dojazdowa 1/2 lub 1/1.

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – minimalna 10 m;
- 2) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
- 3) poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się dodatkowe konieczne poszerzenie pasa drogowego na cele związane z poprawą parametrów techniczno-użytkowych ulicy;

Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK.II.AS2.0914-24/10 z dnia 8 września 2010 r. do WSA we Wrocławiu na § 51 ust. 1 pkt 3)

- 4) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.

§ 52. 1. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW – droga wewnętrzna pieszo-jezdna – wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m;
- 2) minimalna szerokość jezdni: 4,5 m;

- 3) zaleca się – w zależności od potrzeb i możliwości terenowych- wydzielenie:
- a) chodnika/chodnika ze ścieżką rowerową,
 - b) pasów postojowych,
 - c) pasów zieleni.

§ 54. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

§ 55. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

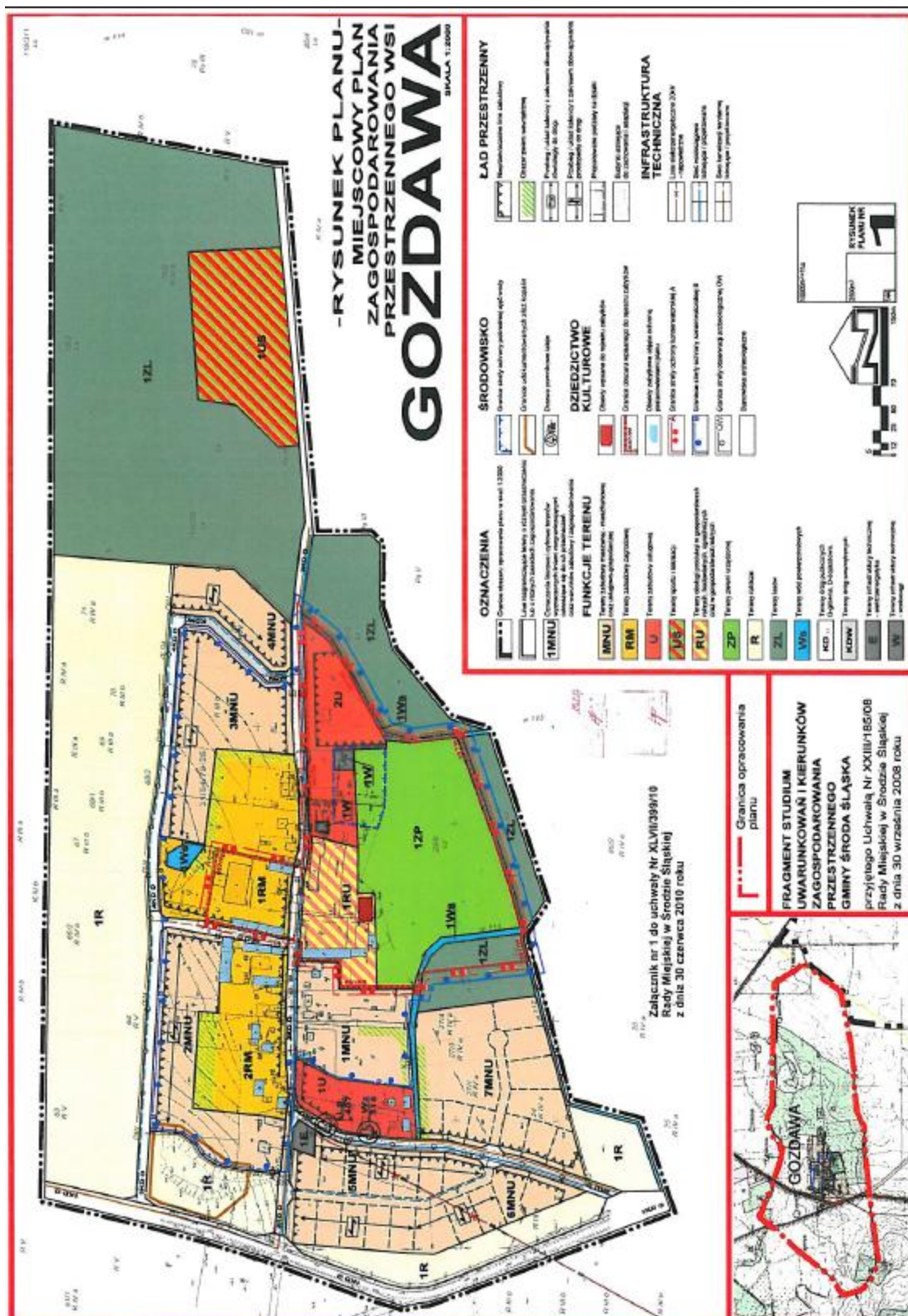
Rozdział VIII

Przepisy końcowe

§ 53. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Zbigniew Sozański

Załącznik nr 1 do uchwały nr XLVII/399/
/10 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 30 czerwca 2010 r.



GOZDAWA

Załącznik nr 2 do uchwały Nr XLVIII/359/10 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 30 czerwca 2010 roku

RYBUNEK PLANU - RYSUNEK PLANU - RYSUNEK PLANU

GOZDAWA

**Załącznik nr 3 do uchwały nr XLVII/399/
/10 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 30 czerwca 2010 r.**

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Środzie Śląskiej w sprawie uwag wniesionych do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gozdawa

Do wyłożonego w dniach od 12 sierpnia do 10 września 2009 roku oraz ponownie w dniach od 22 kwietnia do 21 maja 2010 r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gozdawa, uwag nie zgłoszono.

**Załącznik nr 4 do uchwały nr XLVII/399/
/10 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 30 czerwca 2010 r.**

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY,
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gozdawa, po stronie gminy mogą wystąpić zobowiązania związane z realizacją następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia planu:

- rozbudową sieci infrastruktury technicznej,
- rozbudową i modernizacją istniejących dróg.

Inwestycję, których mowa wyżej, mogą być finansowa ze środków budżetowych. Przyjmuje się, że gmina w miarę możliwości będzie ubiegać się o pozyskanie środków pozabudżetowych na realizację ww. inwestycji. W wypadku pozyskania funduszy z tych źródeł, zasady finansowania ww. zadań zmieniają się odpowiednio do uzyskanych funduszy.

2596

**UCHWAŁA NR XLVII/400/10
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ**

z dnia 30 czerwca 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Michałów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591, ze zmianami), w związku z uchwałą nr VII/75/07 z dnia 25 kwietnia 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Środa Śląska, uchwalonego uchwałą nr XXIII/185/08 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 30 września 2008 roku – **Rada Miejska uchwala, co następuje:**

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Michałów.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunkach planu, stanowiących załączniki graficzne do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) **załącznik nr 1** – rysunek planu nr 1, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1 : 2000, stanowiący integralną część planu;
- 2) **załącznik nr 2** – rysunek planu nr 2, sporządzony na mapie w skali 1 : 5000, stanowiący integralną część planu;
- 3) **załącznik nr 3** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) **załącznik nr 4** – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Załączniki nr 3 i 4 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział II i VII oraz rysunek planu;
- 2) zasad ochrony środowiska i przyrody – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział III i VII oraz rysunek planu;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział IV oraz rysunek planu;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepi-

sów – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział III, IV i VII oraz rysunek planu;

- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział V oraz rysunek planu;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VI oraz rysunek planu;
- 7) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu oraz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VII;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VII;
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VII;
- 10) stawki procentowej, służącej ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VIII.

§ 3. 1. Ilekcioć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Michałów;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu; elementy te obejmują w szczególności: dojścia i dojazdy, place manewrowe i gospodarcze, miejsca postojowe i garaże dla samochodów mieszkańców i użytkowników, miejsca oraz urządzenia wypoczynku i rekreacji oraz zieleń przydomową; urządzenia techniczne obsługujące teren;
- 5) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji

- podstawowej, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg oznaczony na rysunku planu nie może ulegać przesunięciu;
- 7) **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej** – należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
- a) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, opieki społecznej, ochrony zdrowia, oświaty i nauki, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego, w tym straży pożarnej),
 - b) handlu detalicznego, z wyłączeniem handlu i usług, o którym mowa w pkt 9,
 - c) gastronomii,
 - d) usług turystyki i odnowy biologicznej,
 - e) działalności biurowej, administracji, (biura obsługi działalności gospodarczej i zarządzania, agencje, banki, poradnictwo finansowe i prawne, poczta, centrum konferencyjne),
 - f) usług informatycznych i łączności,
 - g) wystawienniczej i targowej,
 - h) projektowania i innych form pracy twórczej,
 - i) usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców/gospodarstw domowych, tym usług fryzjerskich, kosmetycznych, krawieckich, szewskich, tapicerskich, pralniczych, weterynaryjnych oraz naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego, z wyłączeniem naprawy samochodów i motocykli,
 - j) produkcji drobnej związanych z obsługą mieszkańców/gospodarstw domowych – piekarnia, cukiernia,
 - k) kultury i rozrywki,
 - l) sportu i rekreacji,
 - m) ochrony zdrowia (opieka zdrowotna),
 - n) oświaty (edukacji) i nauki,
 - o) opieki społecznej,
 - p) działalności kościołów;
- 9) **terenach obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów, które służą działalności w zakresie:
- a) produkcji,
 - b) handlu hurtowego i magazynowania,
 - c) obsługi komunikacji;
- 10) **terenach zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów zagospodarowanych równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych rodzajów użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych planu:
- a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - b) usługi, w zakresie określonym w pkt 8;
- 11) **terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów zagospodarowanych równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych rodzajów użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych planu:
- a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - b) zabudowę mieszkaniową wielorodziną,
 - c) usługi, w zakresie określonym w pkt 8;
- 12) **terenach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć tereny zieleni urządzonej z obiektami budowlanymi sportu i rekreacji, wraz z obiektami towarzyszącymi – uzupełniającymi przeznaczenie podstawowe terenu (lokalizowanymi na warunkach ustalonych w planie i pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników), obejmującymi:
- a) usługi, w zakresie określonym w pkt 8 lit. c), d),
 - b) parkingi wraz z dojazdami,
 - c) ścieżki piesze i ścieżki rowerowe,
 - d) obiekty infrastruktury technicznej;
- 13) **usługach turystyki** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących obsłudze turystyki, zgodnie z wymogami i zakresem działalności określonymi w przepisach odrębnych, jak i służących działalności z zakresu:
- a) rekreacji indywidualnej (domki letniskowe),
 - b) gastronomii,
 - c) odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,
 - d) sportu i rekreacji;
- 14) **obiektach obsługi komunikacji** – należy przez to rozumieć:
- a) obiekty sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów oraz motocykli,
 - b) obiekty sprzedaży i naprawy sprzętu budowlanego i rolniczego,
 - c) garaże i parkingi wydzielone – o funkcji samodzielnej,
 - d) stacje paliw na gaz płynny;
- 15) **obiektach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane (obiekty budowlane), obejmujące:
- a) sieci i urządzenia wodociągowe,
 - b) sieci i urządzenia kanalizacyjne,
 - c) sieci i urządzenia elektroenergetyczne,
 - d) sieci i urządzenia gazownicze,
 - e) stacjonarne i ruchome sieci telekomunikacyjne,
 - f) urządzenia radiokomunikacyjne;
- 16) **infrastrukturze drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, obejmujące:
- a) drogi wewnętrzne,
 - b) ciągi piesze i place,
 - c) ciągi pieszo-rowerowe,
 - d) parkingi;
- 17) **obiektach o funkcjach pomocniczych** – należy przez to rozumieć wiaty do przechowywania sprzętu rolniczego i garaże oraz obiekty służące wyłącznie produkcji rolnej;
- 18) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być

- przekroczona przy sytuowaniu budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 2,0 m poza obrys elewacji budynku charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej elementów architektonicznego ukształtowania budynków i ich zadaszeń/okapów (ryzalitów, przedsionków, ganków, galerii, witryn, wykuszy, klatek schodowych, stref wejściowych/wjazdowych) oraz schodów, których łączna szerokość w całej szerokości elewacji budynku, wyznaczonej linią zabudowy, nie może przekroczyć:
- a) 4,5 m w ciągu elewacji budynku jednorodzinnego,
 - b) 25% szerokości elewacji budynków pozostających;
- 19) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć obszar obejmujący tereny:
- a) dróg publicznych oraz w części tereny bezpośrednio do nich przyległe, o innym przeznaczeniu, w granicach wyznaczonych elewacjami frontowymi budynków,
 - b) inne tereny określone w planie; zasięg przestrzeni publicznej na styku z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy należy rozumieć jako zasięg do projektowanej ściany budynku;
- 20) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy wszystkich stałych obiektów (w tym gospodarczych i garaży) zlokalizowanych w obrębie działki/terenu do powierzchni tej działki/tego terenu;
- 21) **wysokość okapu lub gzymsu** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu okapu/gzymsu głównego;
- 22) **wysokość kalenicy** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu kalenicy dachu;
- 23) **wysokość elewacji/attyki** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji/krawędzi attyki budynku z dachem płaskim, o kącie nachylenia połaci mniejszym od 12°; poziom terenu przy budynku, od którego będzie liczona wysokość, może różnić się od poziomu jaki występował na terenie niezainwestowanym, o nie więcej niż 1 m;
- 24) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci oraz o symetrycznym układzie połaci i kalenicy na podstawowym rzucie budynku;
- 25) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie określonym w ustaleniach planu, jednakowy dla głównych połaci dachu;
- 26) **wymagany przebiegu kalenicy** – należy przez to rozumieć określony na rysunku planu kierunek przebiegu głównej kalenicy/najdłuższego ciągłego odcinka kalenicy dachu od strony linii zabudowy;
- 27) **terenie zainwestowanym** – należy przez to rozumieć tereny zabudowane i zagospodarowane w całości lub części w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 28) **terenie niezainwestowanym** – należy przez to rozumieć teren niezabudowany i niezagospodarowany w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 29) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 30) **budynku istniejącym/zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć budynek/zabudowę zrealizowane do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 31) **budynku projektowanym/zabudowie projektowanej** – należy przez to rozumieć budynek/zabudowę, która może być zrealizowana w obszarze planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 32) **obszar zieleni wewnętrznej** – należy przez to rozumieć obszar wyłączony z lokalizacji budynków, którego co najmniej 50% powierzchni wyznaczonej na rysunku planu należy zagospodarować pod zieleń urządzoną wysoką i niską oraz trawniki; 1 drzewo winno przypadać na co najmniej 50 m² wymaganej do zagospodarowania pod zieleń powierzchni;
- 33) **strefie ochrony konserwatorskiej „A”** – należy przez to rozumieć strefę ochrony konserwatorskiej, o której mowa w przepisach odrębnych, ustaloną postanowieniami planu dla zapewnienia pełnej ochrony najwyższych w obszarze wsi wartościach zabytkowych i warunków do działań odtworzeniowych i rewitalizacyjnych (założeń kościelnych, parkowo-pałacowych, pałacowo-folwarcznych); zasady zagospodarowania obszaru strefy i ochrony wartości zabytkowych zawarte są w postanowieniach planu/w treści uchwały;
- 34) **strefie ochrony konserwatorskiej „B”** – należy przez to rozumieć strefę ochrony konserwatorskiej, o której mowa w przepisach odrębnych, ustaloną postanowieniami planu dla zapewnienia ochrony charakterystycznych w obszarze wsi wartości zabytkowych krajoobrazu kulturowego; zasady zagospodarowania obszaru strefy i ochrony wartości zabytkowych zawarte są w postanowieniach planu/w treści uchwały;
- 35) **strefie obserwacji archeologicznej „OW”** – należy przez to rozumieć strefę ochrony konserwatorskiej, o której mowa w przepisach odrębnych, ustaloną postanowieniami planu celem zapewnienia ochrony zabytków archeologicznych;
- 36) **strefie ochrony archeologicznej „W”** – należy przez to rozumieć strefę ochrony konserwatorskiej, o której mowa w przepisach odrębnych, ustaloną postanowieniami planu celem zachowania i eksponowania zabytków archeologicznych;
- 37) **rewaloryzacji** – należy przez to rozumieć prace konserwatorskie i restauratorskie oraz wszelkie prace budowlane przy zabytku, jak i w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej, pro-

wadzone zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami określonymi w planie; celem wszelkich prac budowlanych powinno być wydobywanie, przywrócenie/odtworzenie i zachowanie wartości kulturowych obiektu i obszaru zabytkowego;

- 38) **lokalnej tradycji budowlanej** – należy przez to rozumieć charakterystyczne dla obszaru gminy i wsi cechy historycznej zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej (zagrodowej) lub usługowej, jak i cechy tworzone przez nie układy kompozycyjne; cechy zabudowy oraz tworzone przez nie układy kompozycyjne wyznaczają/definiują cechy i parametry elementów budynków zabytkowych (odnoszące się do gabarytów i ukształtowania bryły, geometrii dachu, materiałów pokrycia dachu, zasad kompozycji elewacji i występującego detalu/materiałów budowlanych) oraz zasady ich wzajemnego usytuowania – zdefiniowane w postaci układów wolno stojących (rzędowych/szeregowych) lub zespołów budowlanych (zabudowy) półotwartych jak i zamkniętych;
- 39) **zespole zabudowy półotwartym** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków otaczających wewnętrzną niezabudowaną przestrzeń z trzech stron;
- 40) **zespole zabudowy zamkniętym** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków otaczających wewnętrzną niezabudowaną przestrzeń ze wszystkich stron;
- 41) **budynki dysharmonijnie ukształtowane** – należy przez to rozumieć niezabytkowe budynki usługowe i przemysłowe ukształtowane/przebudowane w zakresie bryły oraz geometrii dachu i zastosowanych materiałów budowlanych niezgodnie z cechami lokalnej tradycji budowlanej.

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

- 1) granica obszaru opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) oznaczenia klasyfikacji technicznej dróg publicznych;
- 5) linie zabudowy;
- 6) obszar zieleni wewnętrznej;
- 7) obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską ustaleniami planu;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej „A”;
- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej „B”;
- 10) granica strefy obserwacji archeologicznej „OW”;
- 11) granica strefy ochrony archeologicznej „W”.

2. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie wymienione w ust.1 pełnią funkcję informacyjną.

Rozdział II

Przeznaczenie terenu.

§ 5. 1. Przeznaczenie terenów określa uchwała oraz rysunki planu.

2. W planie wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej, oznaczone symbolem MNU;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem MW;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolem MU;
- 6) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych, oznaczone symbolem RU;
- 7) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;
- 8) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US;
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP;
- 10) tereny cmentarzy, oznaczone symbolem ZC;
- 11) tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin, oznaczone symbolem PG;
- 12) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
- 13) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;
- 14) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem Ws;
- 15) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolem E;
- 16) tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczone symbolem W;
- 17) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem KD;
- 18) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW.

3. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania opisane są symbolami literowymi i cyfrowymi.

4. Symbol literowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe – przeważające na danym terenie.

5. W treści uchwały, w zależności od potrzeb, ustala się:

- 1) indywidualne ograniczenia i zakazy oraz nakazy dotyczące zakresu podstawowego przeznaczenia terenów;
- 2) rodzaj/zakres oraz warunki lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego (funkcji dopuszczalnej).

6. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu linie rozgraniczające.

§ 6. 1. Plan dopuszcza utrzymanie występujących w stanie istniejącym funkcji terenów zainwestowanych, odmiennych od ustaleń planu, przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) ograniczone zostaną uciążliwości tych funkcji do wielkości wynikających z obowiązujących standardów jakości środowiska, jakie winny obowiązywać na terenach o użytkowaniu ustalonym w planie;
- 2) w granicach działek tych funkcji zapewniona zostanie odpowiednia liczba miejsc postojowych.

wych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo;

- 3) ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku/część budynku związanego z tą funkcją.

§ 7. 1. W przypadku braku dla wydzielonych terenów ustaleń regulacyjnych w zakresie warunków zagospodarowania terenów, zasady zagospodarowania dla nich wynikają z przepisów odrębnych.

2. Sprawy nieuregulowane niniejszą uchwałą a dotyczące ładów przestrzennych należy rozstrzygać zgodnie z wymaganiami wynikającymi z zachowania walorów urbanistycznych, danego miejsca, dostosowania do zabudowy otoczenia o pozytywnych cechach architektonicznych oraz ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego.

Rozdział III

Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 8. 1. Obszar planu położony jest w granicach obszaru ochrony zbiornika wód podziemnych – GZWP 319.

2. Zasady ochrony zbiornika oraz sposoby użytkowania i zagospodarowania terenów położonych w jego obrębie określają przepisy odrębne i właściwe dokumenty wynikające z ustawy Prawo wodne oraz ustalenia planu.

§ 9. 1. Ochronie podlegają ujęcia wody pitnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady zagospodarowania oraz zakres użytkowania terenów ochrony pośredniej i bezpośredniej ujęć wody określają właściwe organy.

§ 10. 1. Granice udokumentowanych złóż kopaliny złoża kruszywa naturalnego „Michałów” oraz granicę obszaru i terenu górniczego „Michałów I”, oznaczono na rysunku planu.

2. Sposoby zagospodarowania terenów, na których występują granice, o których mowa w ust. 1, określono w rozdz. VII.

§ 11. 1. Na terenach użytków rolnych w produkcji rolnej stosować zasady „dobrej praktyki rolnej”, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz ustaleniami właściwych programów rolno-środowiskowych.

2. Dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę.

§ 12. 1. Zapewnić wolny dostęp cieków naturalnych i rowów.

2. Wykluczyć ogrodzenia nieruchomości przyległych do cieków naturalnych i rowów melioracji podstawowej, w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

3. W obszarze pasa terenu o szerokości 5 m od cieków i rowów melioracji podstawowej ustala się zakaz lokalizacji budynków.

4. Podejmowane działania inwestycyjne i zmiany w zagospodarowaniu terenu winny uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych i obszarów zdrenowanych oraz ich ochronę.

5. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zago-

spodarowaniem dotyczącym dróg i infrastruktury technicznej, wraz ze zmianą ich przebiegu.

§ 13. Na obszarze objętym planem nie występują tereny narażone osuwaniem się mas ziemnych, z wyjątkiem terenów powierzchniowej eksploatacji kopaliny – złoża surowca kruszywa naturalnego „Michałów”.

§ 14. 1. Ustala się ochronę:

- 1) Parku dworskiego, wchodzącego w skład Zespołu folwarcznego;
- 2) drzew pomnikowych, oznaczonych na rysunku planu.

2. Sposoby zagospodarowania terenów, na których występują elementy przyrody, o których mowa w ust. 1, określono w rozdz. IV i VII.

3. Zasady ochrony oraz warunki usunięcia drzew i krzewów określają przepisy odrębne.

4. W zagospodarowaniu terenów należy dążyć do zachowania wszystkich występujących na obszarze wsi założeń zieleni, szpalerów, alej i drzew pojedynczych – zlokalizowanych w obrębie układu zabudowy wsi oraz w otoczeniu dróg i cieków.

5. Drzewa usunięte zastąpić nowymi nasadzeniami.

6. Aleje i szpalery zdegradowane lub poddane likwidacji, ze względu na modernizację i przebudowę infrastruktury i dróg, uzupełnić lub odtworzyć w miejscach nie kolidujących z nowym zainwestowaniem.

7. Na terenach zainwestowanych wyznacza się obszary zieleni wewnętrznej wyłączone z lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz infrastruktury drogowej.

Rozdział IV

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego

§ 15. 1. Ochronie prawnej podlegają:

- 1) obiekty zabytkowe objęte ochroną postanowieniami planu;
- 2) układ przestrzenny wsi i jego krajobraz kulturowy;
- 3) zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne oraz obiekty i znaleziska archeologiczne;
- 4) założenie cmentarne – miejsce pocmentarne.

2. Obiekty zabytkowe objęte ochroną postanowieniami planu oznaczono na rysunku planu.

§ 16. 1. Budynki zabytkowe objęte ochroną postanowieniami planu, jak i tworzone przez nie zespoły i układy przestrzenne, podlegają ochronie w zakresie następujących elementów architektonicznego ich ukształtowania:

- 1) bryły budynków;
- 2) kształtu i geometrii dachu;
- 3) ceramicznego pokrycie dachu, w tym rodzaju dachówki i jej koloru;
- 4) wielkość i proporcje rzutu budynku;
- 5) zasad kompozycji elewacji i bryły oraz występujących elementów kształtujących elewację (układu okien, osi kompozycyjnych, proporcji w ukształtowaniu elementów elewacji, podziałów poziomych i pionowych);

- 6) detalu architektonicznego, elementów dekoracyjnych i snycerskich, wykroju/podziału okien, stolarki drzwiowej (typu stolarki drzwi i okien);
- 7) innych charakterystycznych elementów lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej wsi, takich jak: ozdobne szczyty z charakterystycznymi formami elementów dekoracyjnych, obramienia okienne, gzymsy, pilastry, portale ozdobne, elementy wejściowe i ganki, werandy, lukarny, elementy konstrukcji ryglowej, okładziny z desek, portale ozdobne, cokoły i podmurówki z ich naturalnymi materiałami;
- 8) rodzaju materiałów budowlanych, wynikających z lokalnej tradycji budowlanej.

2. Ochrona obiektów objętych postanowieniami planu powinna polegać na ich utrzymaniu, odbudowie i/lub przywróceniu zdegradowanych elementów ich architektonicznego ukształtowania i detalu.

3. Dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę oraz odbudowę budynków zabytkowych.

4. W pracach konserwatorskich i restauratorskich oraz przy wszelkich robotach budowlanych wykorzystać dostępne materiały ikonograficzne oraz w niezbędnym zakresie przeprowadzić badania architektoniczne/konserwatorskie.

5. Wszelkie roboty budowlane oraz konserwatorskie i restauratorskie przy zabytkach (objętych ochroną postanowieniami planu), jak i w ich otoczeniu (w granicach działki, na której są zlokalizowane), prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu, w oparciu o uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

6. Uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków winno dotyczyć:

- 1) ukształtowania bryły i dachu budynku oraz zastosowanych materiałów budowlanych;
- 2) kompozycji i wystroju elewacji;
- 3) ukształtowania detalu architektonicznego, stolarki okiennej i drzwiowej oraz zastosowanych materiałów budowlanych;
- 4) kolorystyki;
- 5) ukształtowania nośników reklam i oświetlenia oraz małej architektury;
- 6) ukształtowania i lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej na działce;
- 7) ukształtowania działki w zakresie sposobu skomponowania terenów utwardzonych i zastosowanych materiałów do realizacji nawierzchni;
- 8) lokalizacji konstrukcji wsporczych i anten oraz innych instalacji technicznych na zewnątrz budynku.

7. Przepisom uchwały podlegają wszystkie obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków po dniu wejścia uchwały w życie.

8. Ochronie podlega zabytkowy krajobraz kulturowy układu ruralistycznego wsi.

9. Krajobraz kulturowy tworzą:

- 1) ruralistyczny układ przestrzenny wsi oraz układy przestrzenne poszczególnych zespołów zabudowy (budowlanych) tworzący ten układ;
- 2) historyczny układ przestrzenny Zespołu folwarcznego;
- 3) budynki istniejące i projektowane oraz ich cechy architektoniczne odnoszące się do ukształtowania dachu i jego pokrycia;

4) elementy środowiska przyrodniczego, takie jak: park dworski, założenia zieleni urządzonej, pojedyncze drzewa oraz zespoły zadrzewień i lasów;

5) panoramy krajobrazowe (widoki) układu ruralistycznego wsi składającego się z nawarstwiających się elementów układu przestrzennego (brył budynków i ich elewacji), zieleni oraz niezabudowanego przedpoła widokowego.

10. Zasady określone w §§ 17 i 18 niniejszego rozdziału oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zawarte w rozdz. III, V, VI i VII są zasadami określającymi ochronę i kształtowanie krajobrazu kulturowego wsi.

§ 17. 1. Plan wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej „A”.

2. Granicę strefy oznaczono na rysunku planu.

3. W granicach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej „A” ochronie podlegają/przedmiotem ochrony są:

- 1) Zespół dworski: Dwór i Park dworski, będący częścią Zespołu folwarcznego;
- 2) budynki zabytkowe;
- 3) historyczne nawierzchnie dróg;
- 4) elementy środowiska przyrodniczego, integralnie związane z Zespołem folwarcznym.

4. Ochrona wymienionych elementów zagospodarowania terenu i zabudowy polega na ich zachowaniu i rewaloryzacji/restauracji oraz na dopuszczeniu ich odbudowy i rozbudowy zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i ustaleniami planu.

5. W pracach konserwatorskich i restauratorskich oraz przy wszelkich robotach budowlanych wykorzystać dostępne materiały ikonograficzne oraz w niezbędnym zakresie przeprowadzić badania architektoniczne/konserwatorskie.

6. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zlokalizowanych na obszarze strefy konserwatorskiej „A” określają ustalenia planu w rozdz. III, V, VI i VII oraz przepisy odrębne.

7. Wszelkie roboty budowlane oraz konserwatorskie i restauratorskie przy obiektach zabytkowych oraz w ich otoczeniu, wymagają uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Uzgodnienie winno dotyczyć:

- 1) elementów architektonicznego ukształtowania obiektów zabytkowych, wymieniona w § 16;
- 2) lokalizacji nowych budynków;
- 3) gabarytów, ukształtowania bryły, formy i geometrii dachu oraz rodzaju pokrycia dachu nowych budynków jak i budynków niezabytkowych, poddanych przebudowie, rozbudowie i nadbudowie;
- 4) rozwiązań materiałowych nowych budynków jak i budynków niezabytkowych, poddanych przebudowie, rozbudowie i nadbudowie;
- 5) zmian w zagospodarowaniu terenu parku, w tym nowych nasadzeń, wycinek drzew i konserwacji zieleni;
- 6) sposobu skomponowania i odbudowy parku;
- 7) lokalizacji i ukształtowaniu elementów małej architektury i nośników reklam oraz ogrodzeń;
- 8) przebiegu i ukształtowaniu nawierzchni dróg;
- 9) lokalizacji i ukształtowaniu obiektów infrastruktury technicznej;

- 10) zmian dokonywanych w podziałach geodezyjnych;
- 11) wszelkich robót ziemnych.

§ 18. 1. Plan wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej „B”.

2. Granicę strefy oznaczono na rysunku planu.

3. W granicach wyznaczonych stref przedmiotem ochrony są:

- 1) Zespół folwarczny, określony lokalizacją budynków zabytkowych, kompozycją układu, lokalizacją wnętrza/dziedzińca i przebiegiem dróg;
- 2) budynki i obiekty zabytkowe;
- 3) historyczny ruralistyczny układ przestrzenny wsi i zasady jego rozplanowania;
- 4) zespoły budowlane lub pojedyncze budynki zabudowy zagrodowej, gospodarczej i mieszkaniowej;
- 5) cechy tworzących wyznaczony do ochrony układ zabudowy budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej, takie jak:
 - a) gabaryty i zasady ukształtowania bryły budynków,
 - b) rozplanowanie zespołów budowlanych/zagrodowych,
 - c) kształt i geometria dachów – rodzaj dachów oraz układ połączy kąt ich nachylenia,
 - d) układ kalenicy,
 - e) ceramiczne pokrycie dachu, ceglany kolor pokrycia dachu,
 - f) cechy stylistyczne zabudowy, obejmujące – kompozycje brył i elewacji, proporcje elementów architektonicznych kształtujących bryły i elewacje, formy elementów dekoracyjnych i detalu,
 - g) rozwiązania materiałowe, charakterystyczne dla istniejącej tradycji budowlanej;
- 6) istniejący układ dróg;
- 7) założenia zieleni, aleje, szpalery, pojedyncze drzewa;
- 8) ogrodowe/parkowe otoczenie zabudowy;
- 9) elementy środowiska przyrodniczego, integralnie związane z układem przestrzennym wsi: ciek i ich przyrodnicze/tąkowe otoczenie, zadrzewienia i lasy oraz grunty rolne;
- 10) panoramy krajobrazowe zabudowy od strony dróg.

4. Ochrona wymienionych elementów zagospodarowania terenu i zabudowy oraz elementów środowiska przyrodniczego polega na ich zachowaniu i modernizacji (rewaloryzacji) oraz na dopuszczeniu ich przebudowy i rozbudowy, jak i użytkowaniu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i postanowieniami uchwały.

5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zlokalizowanych na obszarze strefy konserwatorskiej „B” określają postanowienia planu w rozdz. III, V, VI i VII oraz przepisy odrębne.

6. W strefie ochrony krajobrazu kulturowego/w strefie ochrony konserwatorskiej ustala się obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:

- 1) robót budowlanych oraz konserwatorskich i restauratorskich, dotyczących elementów architektonicznego ukształtowania obiektów zabytkowych, o których mowa w § 16;

- 2) gabarytów, ukształtowania bryły, formy i geometrii dachu oraz rodzaju pokrycia dachu nowych budynków jak i budynków niezabytkowych, poddanych przebudowie, rozbudowie i nadbudowie;

- 3) kompozycji i wystroju elewacji;

- 4) rozwiązań materiałowych nowych budynków jak i budynków niezabytkowych, poddanych przebudowie, rozbudowie i nadbudowie;

- 5) wycinek i konserwacji zieleni w zespołach parkowych/zieleni urządzonej oraz drzew;

- 6) lokalizacji i ukształtowania elementów małej architektury i nośników reklam oraz ogrodzeń w przestrzeni publicznej;

- 7) ukształtowania i rodzaju nawierzchni w obszarze przestrzeni publicznej;

- 8) lokalizacji i ukształtowania obiektów infrastruktury technicznej;

- 9) robót ziemnych, zgodnie z postanowieniami §§ 19, 20, 21.

7. Dopuszcza się odmienny, od ustalonego w §§ 16, 17, 18 zakres ochrony elementów wskazanych w planie do ochrony, pod warunkiem uzgodnienia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 19. 1. Udokumentowane stanowiska archeologiczne podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Stanowiska archeologiczne oznaczono na rysunku planu.

3. Wykaz stanowisk archeologicznych:

- 1) 1 / 56 / 79 - 23 AZP: ślad osadnictwa z epoki kamienia;
- 2) 2 / 4 / 80 - 24 AZP: dwór z fosą.

4. Ustala się następujące warunki i zasady ochrony stanowisk archeologicznych oraz ich bezpośredniego sąsiedztwa:

- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne, w tym projektowane zmiany zagospodarowania terenu, jak i wszelkie roboty budowlane oraz podziały geodezyjne, należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 2) wszelkie zamierzenia inwestycyjne i zmiany zagospodarowania terenu wymagają uprzedniego przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych przez uprawnionego archeologa;
- 3) ratownicze badania archeologiczne należy przeprowadzić na podstawie pisemnego pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 4) zasady prowadzenia prac archeologicznych oraz konserwatorskich i restauratorskich określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 20. 1. Dla obszaru wyznaczonego lokalizacją dworu otoczonego fosą, ustala się strefę ochrony archeologicznej „W”.

2. Granicę strefy, o której mowa w ust. 1, oznaczono na rysunku planu.

3. Ustala się następujące warunki i zasady ochrony obiektów archeologicznych dla terenów objętych strefą:

- 1) zasady ochrony zabytków archeologicznych oraz prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

2) wszelkie prace należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz prowadzić za pozwoleniem na prace archeologiczne i wykopalskowe.

§ 21. 1. Dla obszaru układu ruralistycznego wsi Michałów ustala się strefę obserwacji archeologicznej „OW”.

2. Granicę strefy oznaczono na rysunku planu.

3. Ustala się następujące warunki i zasady ochrony obiektów archeologicznych terenów objętych strefą:

- 1) zasady prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 3) pozwolenie konserwatorskie, o którym mowa w pkt 2, należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, a dla robót niewymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

§ 22. 1. Na całym obszarze planu ustala się wymóg pisemnego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót ziemnych z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem.

2. Ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych. W przypadku ujawnienia w toku prac budowlanych obiektów archeologicznych, należy powiadomić właściwe służby konserwatorskie.

3. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań archeologicznych.

4. Przepisom uchwały podlegają stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków po dniu wejścia uchwały w życie.

Rozdział V

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 23. 1. W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczenie:

- 1) zieleni urządzonej – niskiej i wysokiej;
- 2) oświetlenia ulicznego;
- 3) nośników reklam i informacji – przeznaczonych do umieszczenia na elewacjach frontowych budynku;
- 4) przestrzenno-architektonicznych nośników reklam i informacji, w tym tablic, słupów ogłoszeniowych, drogowskazów, jak i innych obiektów małej architektury służących reklamie i informacji – przeznaczonych do usytuowania na terenie dróg lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie;
- 5) kiosków z prasą;

- 6) osłon miejsc na pojemniki czasowego gromadzenia i segregacji odpadów stałych;
- 7) wyposażenia technicznego przestrzeni publicznej do wysokości nieprzekraczającej 1,1 m;
- 8) pomników, rzeźbiarskich instalacji przestrzennych;
- 9) ogrodzeń;
- 10) obiektów infrastruktury technicznej do wysokości nieprzekraczającej 1,8 m oraz kontenerowej stacji transformatorowej;
- 11) obiektów i urządzeń komunikacji publicznej, wiat przystankowych i zintegrowanych z nimi kiosków handlowych.

2. W obszarze przestrzeni publicznej wyklucza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych i garaży;
- 2) straganów, barakowozów i kontenerów oraz kiosków, z wyjątkiem kiosków dopuszczonych w ust. 1;
- 3) obiektów infrastruktury technicznej o wysokości powyżej 1,8 m;
- 4) wielkowymiarowych nośników reklam i informacji.

3. Elementy wymienione w ust. 1, winny zostać uformowane jednorodnie plastycznie i architektonicznie dla obszaru wsi – wg zasad i wzorów ustalonych dla gminnego systemu informacji wizualnej i turystycznej.

4. Na elewacjach budynków mogą być umieszczone wyłącznie szyldy, napisy z liternictwa przestrzennego i tablice informacyjne wyłącznie odnoszące się do przedmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub nieruchomości, przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) rozwiązania kolorystyczne wszystkich umieszczanych na elewacji elementów winny charakteryzować się barwami stonowanymi, o niskiej chromatyczności;
- 2) zespół tablic winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie;
- 3) na budynkach istniejących oraz na budynkach nowych szyldy umieszczać w sposób zapewniający harmonijne ukształtowanie elewacji budynku;
- 4) maksymalna powierzchnia zespołu tablic informacyjnych/tablicy informacyjnej na jednej elewacji budynku mieszkalno-usługowego i mieszkalnego nie może przekroczyć 0,8 m², a na elewacji budynku usługowego – 1,5 m²;
- 5) na budynkach mieszkalno-usługowych i mieszkalnych tablice i szyldy umieszczać wyłącznie w części parterowej.

5. Na elewacjach budynków zabytkowych dopuszcza się tablice o małych wymiarach, wynikających z ukształtowania detalu architektonicznego oraz proporcji i zasad kompozycji elewacji.

6. Ustala się następujące warunki i parametry kształtowania przestrzenno-architektonicznych nośników reklam i informacji oraz kiosków gazetowych/straganów, przeznaczonych do usytuowania na terenie dróg lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie:

- 1) maksymalna wysokość tablic, słupów ogłoszeniowych i drogowskazów nie może przekroczyć 2,5 m;

- 2) maksymalna powierzchnia tablicy nie może przekroczyć 1,1 m²;
- 3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury (instalacji przestrzennej, altan, pergoli) oraz wiaty przystankowej, kiosku gazetowego i straganu nie może przekroczyć – 3,5 m;
- 4) powierzchnia zabudowy pojedynczego elementu przestrzenno-architektonicznego nośnika reklamy i informacji (obiektu małej architektury), wiat przystankowych oraz kiosku gazetowego nie może przekroczyć 8 m².

7. Ustala się następujące zasady kształtowania osłon miejsc dla pojemników służących czasowemu gromadzeniu (segregacji) odpadów stałych:

- 1) maksymalna wysokość osłony, w tym kalenicy, nie może przekroczyć: 3,0 m;
- 2) wysokość ściany osłony przewidzieć w granicach 1,2–1,6 m;
- 3) ścianę ukształtować z elementów drewnianych, wyłącznie jako ażurową;
- 4) dodatkowo przewidzieć prześwity w ścianie między podłogą/posadzką oraz ewentualnym zadaszeniem;
- 5) stosować rozwiązania architektoniczne jednolite dla całego obszaru jednostki – ukształtowane w nawiązaniu do regionalnej tradycji budowlanej i związanymi z nią formami detalu i snycerki;
- 6) dopuszcza się stosowanie zadaszenia, w tym zadaszenia stromego (spadek połaci dachu w granicach 25–45°).

8. Pod potrzeby związane z organizacją i obsługą imprez masowych i rekreacyjno-wypoczynkowych, dopuszcza się lokalizację, w sposób zorganizowany, przenośnych i tymczasowych systemów o formach namiotowych.

§ 24. 1. Wzdłuż linii rozgraniczających terenów usytuowanych w przestrzeni publicznej (od strony dróg) dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) odcinki wyodrębniających się ciągów ogrodzeń wzdłuż dróg powinny charakteryzować się jednolitą wysokością oraz wspólnymi lub jednolitymi cechami rozwiązań plastycznych/architektonicznych i materiałowych przęsa;
- 2) wykluczyć lokalizację ogrodzeń betonowych, w tym prefabrykowanych.

2. Ustala się następujące szczególne zasady kształtowania ogrodzeń przy obiektach zabytkowych oraz w strefie ochrony konserwatorskiej:

- 1) ogrodzenia dostosować do zabytkowego charakteru otoczenia, z uwzględnieniem ukształtowanych historycznie cech stylistycznych ogrodzeń przy obiektach zabytkowych oraz do cech lokalnej tradycji budowlanej;
- 2) dopuszcza się ogrodzenia drewniane i metalowe, ukształtowane z przesł ażurowych;
- 3) zachować i zrekonstruować relikty ogrodzeń zabytkowych;
- 4) uwzględnić dostępne materiały ikonograficzne;
- 5) dopuszcza się ogrodzenie pełne/murowane w przypadku kontynuacji (rozbudowy) lub rekonstrukcji ogrodzenia zabytkowego.

§ 25. 1. Ustala się następujące warunki kształtowania zieleni w obrębie linii rozgraniczających drog oraz w jej otoczeniu:

- 1) w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zielen wysoką;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych zespołów, złożonych ze szpalerów drzew oraz ciągów zieleni niskiej (trawników, kwietników i ciągów krzewów);
- 3) szpalery drzew winny zostać odpowiednio uformowane i dostosowane pokrojem do skali wnętrza urbanistycznego oraz przebiegu uzbrojenia;
- 4) lokalizacja zespołów nowej zieleni wymaga zgody zarządcy drogi i zgody właściciela terenu;
- 5) w części centralnej wsi, objętej strefą ochrony konserwatorskiej „A” i „B” dopuszcza się zaadaptowanie części ciągów komunikacji pieszej, poboczy oraz dojazdów i placyków pod elementy przestrzeni rekreacyjnej, zieleni oraz miejsca postojowe;
- 6) szpalery zlikwidowane przy przebudowie i modernizacji dróg odtworzyć poza koroną drogi.

2. Ustala się następujące warunki kształtowania posadзки i nawierzchni dróg w ciągach dróg i ich otoczeniu:

- 1) w maksymalnym stopniu zachować relikty historycznych nawierzchni brukowych;
- 2) ciągi piesze i chodniki realizować z drobnogabarytowych elementów – bruku kamiennego, płyt kamiennych lub z kostki betonowej;
- 3) rodzaj kostki betonowej dostosować do charakteru zabytkowego obszaru;
- 4) w części centralnej wsi, objętej strefą ochrony konserwatorskiej „A” i „B” przebudować ciągi komunikacji pieszej, pobocza oraz dojazdy, ścieżki rowerowe, placyki i okolnice oraz inne obszary wspólnego użytkowania, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru, głównie poprzez wprowadzenie bruku kamiennego i innych naturalnych nawierzchni oraz zieleni;
- 5) w drogach pieszo-jezdnych i wewnętrznych dopuszcza się dodatkowe wydzielenie, poprzez zróżnicowanie rodzaju nawierzchni, takich elementów przekroju, jak: placyki rekreacyjne, ciągi piesze (chodniki), wjazdy na posesje, miejsca postojowe oraz ścieżki rowerowe.

Rozdział VI

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 26. 1. Przebieg oraz klasyfikację dróg określa rysunek planu i uchwała.

2. Układ dróg tworzą:

- 1) droga zbiorcza – KD Z;
- 2) drogi dojazdowe – KD D;
- 3) drogi wewnętrzne – KD W.

3. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających określono w rozdz. VII.

4. Poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się dodatkowe konieczne poszerzenia pasów drogowych na cele związane z poprawą parametrów techniczno-użytkowych drogi, w szczególności związanych z bezpieczeństwem ruchu, bezpieczeństwem użytkowników terenów przylegających do drogi oraz

z ochroną zdrowia ludzi. Poszerzenie pasa drogowego istniejących dróg może odbywać się za zgodą właścicieli gruntów.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK.II.AS2.0914-25/10 z dnia 8 września 2010 r. do WSA we Wrocławiu na § 26 ust. 4).

5. Elementy komunikacji służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

6. Nawierzchnie ciągów pieszych i chodników projektować z kamienia naturalnego lub drobno-gabarytowych elementów betonowych.

7. Dopuszcza się, niezależnie od wyznaczonych na rysunku planu, wydzielanie dodatkowych dróg wewnętrznych dla obsługi zespołów budowlanych. Minimalna szerokość pasa terenu pod drogę wewnętrzną powinna wynosić 8 m.

8. Dopuszcza się zaliczenie dróg wewnętrznych określonych w niniejszym planie do dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

9. Dopuszcza się odstępianie od wydzielenia ustalonych na rysunku planu dróg wewnętrznych za zgodą właścicieli lub użytkowników, których działki te drogi miały obsługiwać – w takich przypadkach ustala się przeznaczenie terenu planowanej drogi wewnętrznej takie jak przeznaczenie terenów przyległych.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK.II.AS2.0914-25/10 z dnia 8 września 2010 r. do WSA we Wrocławiu na § 26 ust. 9)

10. Terenom działek rolniczych, z których wydzielono tereny pod zabudowę, zapewnić dostęp do dróg publicznych

§ 27. 1. Zachowuje się istniejącą obsługę terenów i działek z istniejących dróg.

2. Dopuszcza się nowe zjazdy, po uzyskaniu zgody zarządcy drogi.

3. Przy budowie, przebudowie i modernizacji ulic należy uwzględnić zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wynikające z przepisów szczególnych i ustaleń planu.

4. Dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz normach branżowych.

5. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację:

- 1) nowych obiektów i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz normach branżowych;
- 2) urządzeń związanych z obsługą i ochroną drogi oraz ochroną środowiska;
- 3) wiat przystankowych, jak i elementów wyposażenia przestrzeni publicznej, o których mowa w rozdz. V.

6. Obiekty, o których mowa w ust. 5, lokalizować wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.

7. Przy przebudowie dróg w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zielenią wysoką, zlokalizowaną w obrębie linii rozgraniczających.

8. Nową zielenią kształtować zgodnie z warunkami określonych w rozdz. V.

§ 28. 1. Następujące tereny i elementy zagospodarowania mogą służyć wytyczeniu ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych:

- 1) tereny dróg – oznaczone symbolem KD i KDW oraz inne drogi wewnętrzne, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 2) tereny sportu i rekreacji – oznaczone symbolem US;
- 3) tereny rolnicze – oznaczone symbolem R;
- 4) tereny lasów – oznaczone symbolem ZL, z wykorzystaniem wewnętrznych dróg leśnych, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę terenów leśnych.

§ 29. 1. Dla nowej zabudowy, w granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i samochodów gospodarczych.

2. Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:

- 1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej: 1 m.p./1 mieszkanie;
- 2) na potrzeby usług:
 - a) obiekty handlowe: 1 m.p./40 m² p.u.,
 - b) biura: 1 m.p./40 m² p.u.,
 - c) obiekty gastronomii, kluby: 1 m.p./10 miejsc konsumpcyjnych/usługowych,
 - d) usługi turystyczne: 1 m.p./6 łóżek,
 - e) obiekty usługowe pozostałe: 1 m.p./40 m² p.u.

3. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych za zgodą zarządcy drogi.

§ 30. 1. Ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez zbiorowy system zaopatrzenia w wodę funkcjonujący w oparciu o wodociąg grupowy, zasilany przez SUW Szczepanów.

2. Do czasu realizacji docelowego systemu zaopatrzenia w wodę dopuszcza się funkcjonowanie systemu w oparciu o SUW Michałów.

3. Ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorowy system odprowadzenia ścieków (K4), funkcjonujący w oparciu o następujące elementy:

- 1) sieci kanalizacyjne – kanały sanitarne (istniejące i projektowane), usytuowane w ciągach dróg lub poza nimi, zgodnie z programem i planem rozbudowy sieci kanalizacyjnej sanitarnej (koncepcją programową gospodarki ściekowej);
- 2) sieci kanalizacyjne wsi Michałów, Cesarzowice, Ciechów i Chwalimierz;
- 3) miejską oczyszczalnię ścieków w Środzie Śląskiej.

4. Do czasu realizacji docelowego zbiorowego systemu odprowadzenia ścieków, dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez grupowe indywidualne systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz gromadzenie ścieków w osadnikach bezodpływowych, na warunkach ustalonych w przepisach szczególnych.

5. Plan ustala odprowadzanie wód deszczowych na teren działki lub do istniejących cieków wodnych – zgodnie z warunkami ustalonymi w przepisach odrębnych.

6. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie usuwania i utylizacji odpadów stałych:

- 1) składowanie czasowe odpadów wyłącznie w miejscach gromadzenia odpadów stałych

zlokalizowanych zgodnie z wymogami przepisów Prawa budowlanego i innych przepisów odrębnych;

- 2) składowanie, segregacja i utylizacja z wykorzystaniem terenów gromadzenia i utylizacji odpadów komunalnych, zlokalizowanych na terenach komunalnego wysypiska.

7. Plan ustala dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłem i dystrybucją energii zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne oraz przyjętymi założeniami do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze miasta, z uwzględnieniem następujących urządzeń:

- 1) linii elektroenergetycznych sn (20 kV);
- 2) stacji transformatorowych;
- 3) linii elektroenergetycznych nn (kablowych) z przyłączeniami.

8. Plan dopuszcza dostawę gazu z rozdzielczej sieci gazowej, w uzgodnieniu z dysponentem sieci. Przyłączenie obiektów powinno odbywać się na zasadach określonych w ustawie Prawo Energetyczne oraz rozporządzeniach wykonawczych do tej ustawy, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.

9. Plan ustala ogrzewanie obiektów w oparciu o źródła indywidualne lub grupowe, spełniające wymogi sanitarne i ochrony środowiska określone w przepisach odrębnych.

10. Ustala się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych. Istniejące linie do zachowania.

§ 31. 1. Ustala się budowę nowej oraz rozbudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej pod potrzeby adaptowanej i nowej zabudowy.

2. Ustala się rozbudowę systemu zaopatrzenia w wodę, poprzez rozbudowę sieci wodociągowej (Ø40 – Ø100) w rejonie projektowanej nowej zabudowy, w tym w ciągach projektowanych dróg.

3. Ustala się budowę kanalizacji sanitarnej (Ø200 – Ø300), w rejonie istniejącej i projektowanej nowej zabudowy, w tym w ciągu projektowanych i istniejących dróg.

4. Schemat przebiegu sieci zawiera rysunek planu.

5. Zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji winno nastąpić na warunkach określonych przez właściciela sieci.

6. W obszarze strefy ochrony konserwatorskiej „A” i „B”, wyklucza się lokalizację nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych (przesyłowych i dystrybucyjnych) oraz telekomunikacyjnych.

7. Podlegające modernizacji i przebudowie istniejące napowietrzne sieci, zlokalizowane w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej „A” i „B”, zastąpić liniami kablowymi ziemnymi.

8. Stacje transformatorowe należy lokalizować jako wolno stojące budowle lub jako urządzenia wbudowane w budynki usługowe. Ustala się możliwość lokalizacji wolno stojących stacji transformatorowych na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki.

9. Orientacyjną lokalizację nowych stacji transformatorowych oznaczono na rysunku planu.

10. Dopuszcza się dodatkowe stacje transformatorowe na terenach oznaczonych symbolem MNU, MR, MU, i innych, stosowanie do potrzeb poszczególnych odbiorców.

11. Przebudowę linii elektroenergetycznych, w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami, przeprowadzić na warunkach określonych przez przedsiębiorstwo energetyczne.

12. Na terenach MNU, RM, MN, MW, MU, RU, U, US, ZP, ZC, ZL oraz 1R wyklucza się lokalizację wolno stojących masztów radiokomunikacyjnych (stacji bazowych telefonii komórkowych) oraz na terenach 2R w odległości mniejszej od dwukrotnej wysokości konstrukcji wieżowej od terenów zabudowy.

13. Maksymalna wysokość masztów radiotelekomunikacyjnych (stacji bazowych telefonii komórkowych), dopuszczonych na terenach 2R nie może przekroczyć 31 m.

14. Dopuszcza się urządzenia radiotelekomunikacyjne zainstalowane na budynkach, obejmujące konstrukcję wsporczą i anteny, z wykluczeniem kontenerów i innych urządzeń z zabudową.

15. Wysokość konstrukcji wsporczych, łącznie z antenami, urządzeń radiotelekomunikacyjnych zainstalowanych na budynkach – liczona od najwyższego poziomu dachu budynku – nie powinna przekroczyć 1,5 m.

16. Lokalizacją konstrukcji wsporczych i anten na budynkach zabytkowych wymaga pozwolenia lub uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

17. Wody opadowe odprowadzane z utwardzonych terenów, takich jak drogi, parkingi, place manewrowe, które mogą być zanieczyszczane substancjami ropopochodnymi, należy podczyszczać w stosownych urządzeniach. W przypadku stosowania powierzchni częściowo utwardzonych, zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

§ 32. 1. Ustala się następujące ogólne zasady budowy i przebudowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) układ nowych oraz zakres rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w oparciu o założenia, koncepcje, programy i plany rozbudowy poszczególnych rodzajów sieci lub w oparciu o rozwiązania zawarte w projektach budowlanych poszczególnych przedsięwzięć;
- 2) nowe odcinki sieci (kanalizacji sanitarnej, deszczowej i wodociągów, sieci gazowej, elektroenergetycznej dystrybucyjnej sn/nn oraz telekomunikacyjnej, należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów infrastruktury technicznej, w tym dystrybucyjnych i sieci gazowych poza terenami dróg, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) przebieg sieci wynikać będzie z ustaleń właściwych programów i koncepcji rozwoju poszczególnych sieci infrastruktury technicznej,
 - b) przebieg dostosowany będzie do warunków terenowych i ukształtowania terenu.

2. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg wymaga zgody zarządcy drogi.

3. Lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej poza obszarem dróg, wymaga zgody właściciela terenu i zarządcy sieci.

§ 33. 1. W obszarze planu znajduje się elektroenergetyczna linia przesyłowa/dystrybucyjna 110 kV.

2. Przebieg linii 110 kV wraz z pasem technologicznym, o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii w obu kierunkach), oznaczono na rysunku planu.

3. W pasie technologicznym linii 110 kV ustala się następujące warunki zagospodarowania i użytkowania jego terenów:

- 1) wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i jego bezpośredniego sąsiedztwa powinny być zaopiniowane przez właściciela linii;
- 2) zielen wysoką można lokalizować w odległości 16,5 m od osi linii, w uzgodnieniu z właścicielem linii;
- 3) ciągu istniejącej linii 110 kV i oznaczonego pasa technologicznego wyklucza się budowę linii 220 kV;
- 4) wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego bezpośrednim sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii;
- 5) dopuszcza się eksploatację i odbudowę istniejącej linii 110 kV.

§ 34. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się instalowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł niekonwencjonalnych, za wyjątkiem turbin wiatrowych.

2. Niekonwencjonalne źródła energii nie mogą powodować konfliktu z podstawowym przeznaczeniem terenu, ustalonym w planie; a parametry tych urządzeń – powierzchnia zabudowy i wysokość – muszą odpowiadać wymogom określonym dla danego terenu.

Rozdział VII

Ustalenia szczegółowe

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU – 5MNU ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej (tereny istniejącego zainwestowania wiejskiego);
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – istniejącej,
 - b) tereny zabudowy zagrodowej,
 - c) obiekty produkcyjne i aktywności gospodarczej,
 - d) tereny zieleni urządzonej,
 - e) tereny rolnicze
 - f) obiekty infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - g) infrastruktura drogowa;
- 3) wyklucza się lokalizację obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej oraz obiektów

produkcji rolnej mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko; uciążliwości dopuszczonych obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej oraz obiektów produkcji rolnej nie mogą przekraczać granic działki na której zostały zlokalizowane;

- 4) przeznaczenie uzupełniające obejmujące tereny zabudowy zagrodowej może zajmować nie więcej niż 30% powierzchni terenu; przeznaczenie uzupełniające obejmujące tereny obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej może zajmować nie więcej niż 15% powierzchni terenu;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,30;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak teren przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte są w rozdz. IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki istniejące do zachowania i adaptacji, w tym budynki zabytkowe, oznaczono na rysunku planu;
- 2) budynki nieoznaczone na rysunku planu jako „budynki istniejące do zachowania i adaptacji” mogą zostać wyburzone, bądź przebudowane rozbudowane i nadbudowane, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) w przypadku niewyznaczenia linii zabudowy na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi wyznaczają:
 - a) na terenach zainwestowanych: elewacje frontowe istniejących budynków, najbliższych lokalizacji,
 - b) na terenach nie zainwestowanych: przepisy odrębne;
- 4) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
- 5) dopuszcza się podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości określonej dla zabudowy projektowanej, określonych w ust. 5;
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 7) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zachować historyczny układ przestrzenny zespołów budowlanych wsi, w szczególności elementy układu charakterystyczne dla wsi wielodrożnicowej,
 - b) zachować istniejący układ zagród z niezabudowanymi ich wnętrzami,
 - c) nowe budynki należy lokalizować w nawiązaniu do kompozycji układu zabudowy wsi,

- z zachowanie określonej w planie linii zabudowy oraz terenów zieleni wewnętrznej,
- d) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg/równolegle lub prostopadle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
- e) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej (półotwartych lub zamkniętych),
- f) otoczenia budynków oraz wnętrza zespołów budowlanych przez nie tworzone, należy przekształcać i zagospodarowywać zielenią urządzoną i przydomowym zagospodarowaniem, właściwym dla funkcji działki i zabudowy,
- g) zachować i przebudować ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
- h) poszczególne zagrody/zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
- i) silosy lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach zastłoniętych zabudową lub zielenią,
- j) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 8) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych oraz budynkach ukształtowanych zgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
- a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
- b) zachować/odtworzyć historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego lub łupki) oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
- c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie,
- d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
- e) wprowadzić/przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej z pełnoplastycznymi elementami konstrukcji ramiaków (wyklucza się podział międzyszybowy),
- f) rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku,
- g) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy/przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie (wymienione w § 17), z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji),
- h) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
- i) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak, balkony i kolumny,
- j) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji, w tym wentylacyjne i TV;
- 9) w budynkach zabytkowych zdegradowanych architektonicznie, przebudowanych niezgodnie z zasadami ochrony konserwatorskiej i z naruszeniem wartości zabytkowych oraz architektonicznych, odtworzyć i przywrócić nieistniejące elementy architektonicznego ich ukształtowania, podlegające ochronie;
- 10) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych/budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
- a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej, określonych poprzez elementy architektonicznego ich ukształtowania, które podlegają ochronie,
- b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak, balkony i kolumny,
- c) rzut budynku wolno stojącego ukształtować jako prostokątny, przy zachowaniu minimalnych dopuszczalnych proporcji boków 1 : 1,5,
- d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dach (prosty symetryczny – dwuspadowy) oraz tradycyjne materiały budowlane,
- e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), rozbudowanego rzutu budynku, poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi, deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji), innych elementów detalu, takie jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamiennie lub z cegły klinkierowej,
- f) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 65% długości budynku;
- 11) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych/zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki

- kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
- 12) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
- a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12–35°;
 - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
 - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
 - d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych,
 - e) budynki lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach osłoniętych zabudową lub zielenią;
- 13) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki elewacji:
- a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektoniczne kształtowania budynku,
 - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
- 14) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek planu;
 - 2) charakter zabudowy: wolno stojąca/zwarta, dopuszcza się zespoły budowlane półotwarte lub zamknięte;
 - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki mieszkaniowej: 0,30;
 - 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki dla pozostałych funkcji: 0,60;
 - 5) maksymalna wysokość okapu/elewacji budynków istniejących do zachowania, z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu;
 - 6) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych mieszkaniowych jednorodzinnych: 4,0 m;
 - 7) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych pozostałych funkcji: 6,5 m;
 - 8) maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących do zachowania, z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu;
 - 9) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych mieszkaniowych jednorodzinnych: 9,0 m;
 - 10) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych pozostałych funkcji: 10 m;
 - 11) maksymalna wysokość okapu lub elewacji o funkcjach pomocniczych: 5,5 m;
 - 12) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników): 9,0 m;
 - 13) dach budynków zabytkowych: do zachowania, dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
 - 14) dach budynków projektowanych: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy, dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;
 - 15) kąt nachylenia połaci dachu budynków zabytkowych do zachowania, dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
 - 16) kąt nachylenia połaci dachu budynków projektowanych: 38° do 45°;
 - 17) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego (zalecana karpiówka);
 - 18) dopuszcza się ukształtowanie dachu obiektów pomocniczych zgodnie z warunkami określonymi w ust. 4.
6. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
 - 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości;
 - 3) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
 - 4) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych;
 - 5) ustala się następujące parametry podziału na działki pod zabudowę określoną w ustępie 1:
 - a) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną:
 - wolno stojącą: 1000 m²,
 - bliźniaczą: 600 m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę zagrodową: 3000 m²,
 - c) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę usługową: 1800 m²,
 - d) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę o innych odpuszczonych funkcjach (z wyjątkiem infrastruktury): 700 m²,
 - e) minimalna szerokość działki: 25 m,
 - f) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 65° do 90°;
 - 6) podziały na terenach położonych w strefie ochrony konserwatorskiej należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- § 36. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6MNU – 9MNU ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - b) tereny zieleni urządzonej
 - c) infrastruktura drogowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,35;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak teren przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte są w rozdz. IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budynki należy lokalizować z zachowaniem określonej w planie linii zabudowy oraz terenów zieleni wewnętrznej,
 - b) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej (półotwartych lub zamkniętych),
 - c) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg/równolegle lub prostopadle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
 - d) otoczenia budynków oraz wnętrza zespołów budowlanych przez nie tworzone, należy zagospodarowywać zielenią urządzoną i przydomowym zagospodarowaniem, właściwym dla funkcji działki i zabudowy,
 - e) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 4) ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych/budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
 - a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej, określonych poprzez elementy architektonicznego ich ukształtowania, które podlegają ochronie,
 - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
 - c) rzut budynku wolno stojącego ukształtować jako prostokątny,
 - d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dach (prosty symetryczny – dwuspadowy) oraz tradycyjne materiały budowlane,
 - e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality

ganki, przedsionki, strefy wejściowe), rozbudowanego rzutu budynku, poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi, deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji), innych elementów detalu, takich jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej, przeszklonych elewacji;

- 5) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
 - a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12° do 35°,
 - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszewienia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
 - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
 - d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych;
 - 6) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki elewacji:
 - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
 - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
 - 7) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) usytuowanie obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek planu;
 - 2) charakter zabudowy: wolno stojąca/zwarta, dopuszcza się zespoły budowlane półotwarte lub zamknięte;
 - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki mieszkaniowej: 0,25;
 - 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki pozostałych funkcji: 0,60;
 - 5) maksymalna wysokość okapu budynków mieszkalnych jednorodzinnych 4,0 m;
 - 6) maksymalna wysokość okapu budynków pozostałych funkcji: 6,5 m;
 - 7) maksymalna wysokość kalenicy budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 9,0 m;
 - 8) maksymalna wysokość kalenicy budynków pozostałych funkcji: 11,0 m;
 - 9) maksymalna wysokość okapu lub elewacji/gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 4,5 m;
 - 10) dach stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy;
 - 11) kąt nachylenia połaci dachu: 35° do 45°;
 - 12) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna/betonowa koloru czerwonego/ceglanego;
 - 13) dopuszcza się ukształtowanie dachu obiektów pomocniczych zgodnie z warunkami określonymi w ust. 4.

6. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące

szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości;
- 3) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych;
- 5) zachować dostęp do dróg publicznych terenom działki rolniczej (R), z której wydzielono część działki pod teren oznaczony symbolem MNU;
- 6) ustala się następujące parametry podziału na działki pod zabudowę:
 - a) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną:
 - wolno stojącą: 1000 m²,
 - bliźniaczą: 600 m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki pod budynek usługowy: 1800 m²,
 - c) minimalna szerokość działki: 25 m,
 - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 65° do 90°.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM – 2RM ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny rolnicze,
 - b) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - c) infrastruktura drogowa;
- 3) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć produkcji rolnej mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko; uciążliwości dopuszczonych obiektów produkcji rolnej nie mogą przekraczać granic działki na której zostały zlokalizowane.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,35;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki istniejące do zachowania i adaptacji, w tym budynki zabytkowe, oznaczono na rysunku planu;
- 2) budynki nieoznaczone na rysunku planu jako „budynki istniejące do zachowania i adaptacji” mogą zostać wyburzone, bądź przebudowane rozbudowane i nadbudowane, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) w przypadku niewyznaczenia linii zabudowy na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi wyznaczają:
 - a) na terenach zainwestowanych: elewacje frontowe istniejących budynków, najbliższych lokalizacji,
 - b) na terenach niezainwestowanych: przepisy odrębne;
- 4) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
- 5) dopuszcza się podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości określonej dla zabudowy projektowanej, określonych w rubryce V;
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 7) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zachować historyczny układ przestrzenny zespołów budowlanych wsi, w szczególności elementy układu charakterystyczne dla wsi wielodrożnicowej,
 - b) zachować istniejący układ zagród z niezabudowanymi ich wnętrzami,
 - c) nowe budynki należy lokalizować w nawiązaniu do kompozycji układu zabudowy wsi, z zachowaniem określonej w planie linii zabudowy oraz terenów zieleni wewnętrznej,
 - d) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg/równolegle lub prostopadle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
 - e) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej (półotwartych lub zamkniętych),
 - f) otoczenia budynków oraz wnętrza zespołów budowlanych przez nie tworzone, należy przekształcać i zagospodarowywać zielenią urządzoną i przydomowym zagospodarowaniem, właściwym dla funkcji działki i zabudowy,
 - g) zachować i przebudować ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
 - h) tereny zieleni należy formować jako założenia o swobodnych układach kompozycyjnych, nawiązujących do naturalnych form ukształtowania zieleni występujących w otoczeniu oraz do form kulturowych inspirowanych tą zasadą,
 - i) poszczególne zagrody/zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,

- j) silosy lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach zasłoniętych zabudową lub zielenią,
- k) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 8) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych oraz budynkach ukształtowanych zgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
 - a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
 - b) zachować/odtworzyć historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego lub łupek) oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
 - c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie,
 - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
 - e) wprowadzić/przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej z pełnoplastycznymi elementami konstrukcji ramiaków (wyklucza się podział międzyszybowy),
 - f) rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku,
 - g) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy/przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych przez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji),
 - h) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
 - i) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak, balkony i kolumny,
 - j) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji, w tym wentylacyjne i TV;
- 9) w budynkach zabytkowych zdegradowanych architektonicznie, przebudowanych niezgodnie z zasadami ochrony konserwatorskiej i z naruszeniem wartości zabytkowych oraz architektonicznych, odtworzyć i przywrócić nieistniejące elementy architektonicznego ich ukształtowania, podlegające ochronie;
- 10) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych/budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
 - a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej, określonych przez elementy architektonicznego ich ukształtowania, które podlegają ochronie,
 - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak, balkony i kolumny,
 - c) rzut budynku wolno stojącego ukształtować jako prostokątny przy zachowaniu minimalnych dopuszczalnych proporcji boków 1 : 1,5,
 - d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dach (prosty symetryczny – dwuspadowy) oraz tradycyjne materiały budowlane,
 - e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), rozbudowanego rzutu budynku, poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi, deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji), innych elementów detalu, takie jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamienniarские lub z cegły klinkierowej,
 - f) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 65% długości budynku;
- 11) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych/zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
- 12) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
 - a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12–45°,
 - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
 - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
 - d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych,
 - e) budynki lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach osłoniętych zabudową lub zielenią;
- 13) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki elewacji:
 - a) wyodrębnić kolorystyczne elementy architektonicznego ukształtowania budynku,

b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonych tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;

14) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V;

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie linii zabudowy określa rysunek planu;
- 2) charakter zabudowy: wolno stojąca/zwarta dopuszcza się zespoły budowlane zabudowy zagrodowej o charakterystycznych układach – otwartych lub zamkniętych;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,60;
- 4) maksymalna wysokość okapu/elewacji budynków istniejących: do zachowania, z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych, mieszkaniowych jednorodzinnych: 4 m;
- 6) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych pozostałych funkcji: 6,5 m;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących: do zachowania, z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu;
- 8) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych mieszkaniowych jednorodzinnych: 9,0 m;
- 9) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych pozostałych funkcji: 10,0 m;
- 10) maksymalna wysokość okapu lub elewacji/gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 5,5 m;
- 11) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników): 9,0 m;
- 12) dach budynków zabytkowych: do zachowania, dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
- 13) dach budynków projektowanych: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy, dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;
- 14) kąt nachylenia połaci dachu budynków zabytkowych do zachowania, dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
- 15) kąt nachylenia połaci dachu budynków projektowanych: 38° do 45°;
- 16) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna/betonowa koloru czerwonego/cegłanego (zalecana karpiówka);
- 17) dopuszcza się ukształtowanie dachu obiektów pomocniczych zgodnie z warunkami określonymi w ust. 4.

6. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;

2) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;

3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych;

4) ustala się następujące parametry podziału na działki pod zabudowę:

- a) minimalna powierzchnia działki: 3000 m²,
- b) minimalna szerokość działki: 25 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 65° do 90°;

5) podziały na terenach położonych w strefie ochrony konserwatorskiej należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3RM ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny rolnicze,
 - b) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - c) infrastruktura drogowa,
 - d) usługi (wyłącznie jako wbudowane w budynek mieszkalny);
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie;
- 4) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć produkcji rolnej mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko; uciążliwości dopuszczonych obiektów produkcji rolnej nie mogą przekraczać granic działki na której zostały zlokalizowane.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,35;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 3) adaptuje się istniejący układ terenów, rowów i innych cieków wodnych oraz ciągów komunikacyjnych; dopuszcza się zmianę układu wymienionych elementów zagospodarowania oraz użytkowania rolniczego, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach mniejszych niż 3 m od granicy działki;
- 2) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;

- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
- a) budynki należy lokalizować z zachowaniem określonej w planie linii zabudowy oraz terenów zieleni wewnętrznej,
 - b) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej (półotwartych lub zamkniętych),
 - c) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg/równoległe lub prostopadłe do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
 - d) otoczenia budynków oraz wnętrza zespołów budowlanych przez nie tworzone, należy zagospodarowywać zielenią urządzoną i przydomowym zagospodarowaniem, właściwym dla funkcji działki i zabudowy,
 - e) nawierzchnię ciągów komunikacyjnych dostosować do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
 - f) tereny zieleni należy formować jako założenia o swobodnych układach kompozycyjnych,
 - g) poszczególne zagrody/zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
 - h) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 4) ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:
- a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej,
 - b) wykluczyć elementy architektonicznego kształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
 - c) rzut budynku wolno stojącego ukształtować jako prostokątny,
 - d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować: wysoki stromy dach (prosty symetryczny – dwuspadowy) ze szczytami oraz z wysuniętymi okapami, pokryty dachówką oraz tradycyjne materiały budowlane, takie jak – cegłę klinkierową, drewno, kamień, tynki, szkło,
 - e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), rozbudowanego rzutu budynku, poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi, deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji), innych elementów detalu, takie jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej, czterospadowych dachów, na warunkach ustalonych w planie, przeszklonych elewacji;
- 5) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 60% długości budynku;
- 6) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
- a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12–45°,
 - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
 - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 35% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
 - d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych,
 - e) budynki lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach osłoniętych zabudową lub zielenią;
- 7) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
- a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego kształtowania budynku,
 - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
- 8) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) usytuowanie obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek planu;
 - 2) charakter zabudowy: wolno stojąca/zwarta dopuszcza się zespoły budowlane zabudowy zagrodowej o charakterystycznych układach – otwartych lub zamkniętych;
 - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,35;
 - 4) maksymalna wysokość okapu budynków mieszkalnych jednorodzinnych 4 m;
 - 5) maksymalna wysokość okapu budynków pozostałych funkcji: 6,5 m;
 - 6) maksymalna wysokość kalenicy budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 9 m;
 - 7) maksymalna wysokość kalenicy budynków pozostałych funkcji 11 m;
 - 8) maksymalna wysokość okapu lub elewacji/gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 5,5 m;
 - 9) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników): 9,0 m;
 - 10) dach stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy, dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;
 - 11) kąt nachylenia połaci dachu: 38–45°;
 - 12) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna/betonowa koloru czerwonego/ceglanego;
 - 13) dopuszcza się ukształtowanie dachu obiektów pomocniczych zgodnie z warunkami określonymi w ust. 4.
6. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych;
- 4) ustala się następujące parametry podziału na działki pod zabudowę:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość działki: 25 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 65° do 90°.

§ 39. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - b) usługi (wyłącznie jako wbudowane w budynki mieszkaniowe),
 - c) tereny zieleni urządzonej,
 - d) drogi wewnętrzne;
- 3) usługi mogą zajmować nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,35;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wyklucza się lokalizację nowych budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, z wyjątkiem budynku o funkcji pomocniczej;
- 2) budynek istniejący do zachowania i adaptacji oznaczono na rysunku planu;
- 3) budynki nieoznaczone na rysunku planu jako „budynki istniejące do zachowania i adaptacji” mogą zostać wyburzone, bądź przebudowane, rozbudowane i nadbudowane, zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i garaży w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 5) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) otoczenia budynków oraz wnętrza zespołów budowlanych przez nie tworzone, nale-

ży zagospodarowywać zielenią urządzoną i przydomowym zagospodarowaniem, właściwym dla funkcji działki i zabudowy,

- b) tereny zieleni należy formować jako założenia o swobodnych układach kompozycyjnych;
- 6) ustala się następujące warunki przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku:
 - a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej, określonych poprzez elementy architektonicznego ich ukształtowania, które podlegają ochronie,
 - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
 - c) rzut budynku wolno stojącego ukształtować jako prostokątny,
 - d) rozbudowa budynku istniejącego może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku,
 - e) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dwuspadowy dach oraz tradycyjne materiały budowlane,
 - f) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe) lub rozbudowany rzut budynku), deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji), przeszklonych elewacji, innych elementów detalu, takich jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej;
- 7) dopuszcza się podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynku pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości zabudowy, określonych w rozdz. V;
- 8) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych/ zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
- 9) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
 - a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12° do 35°,
 - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
 - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 15% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
 - d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych;
- 10) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
 - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,

b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;

11) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie linii zabudowy określa rysunek planu;
- 2) charakter zabudowy: wolno stojąca/zwarta/dopuszcza się zespoły budowlane półotwarte lub zamknięte;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,20;
- 4) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu: istniejąca do zachowania z możliwością podwyższenia do wysokości 4 m, zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy budynku mieszkalnego istniejąca do zachowania z możliwością podwyższenia do wysokości 9 m, zgodnie z ustaleniami planu;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy budynku o funkcji pomocniczej: 4,5 m;
- 7) dach: stromy o symetrycznych układach połączy i kalenicy, dwuspadowy;
- 8) kąt nachylenia połaci dachu: istniejący do zachowania;
- 9) kąt nachylenia połaci dachu w przypadku przebudowy: 38° do 45°;
- 10) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka koloru czerwonego/ceglanego.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów na działki budowlane;
- 2) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych.

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1MW ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - b) usługi;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług, o których mowa w § 3 pkt 8, lit b, d, e, f, h, i, l;
- 4) lokalizację usług dopuszcza się przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) pod usługi przeznaczyć parter budynku mieszkalnego/wielofunkcyjnego,

b) powierzchnia usług nie może przekroczyć 20% pow. całkowitej budynku mieszkalnego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,35;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowe.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy z wyjątkiem obiektów o funkcjach pomocniczych;
- 2) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych:
 - a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
 - b) zachować/odtworzyć historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego lub łupek) oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
 - c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie – zgodnie z historycznym pierwowzorem,
 - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
 - e) wprowadzić/przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej z pełnoplastycznymi elementami konstrukcji ramiaków (wyklucza się podział międzyszybowy),
 - f) rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku;
 - g) rozwiązania architektoniczne rozbudowy/przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji),
 - h) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
 - i) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
 - j) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji, w tym wentylacyjne i TV;

- 3) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych – garaży i/lub obiektu gospodarczego:
- a) budynki usytuować w sposób uporządkowany (w jednej linii zabudowy lub linii skomponowanego architektonicznie układu) – w jednym rejonie działki/terenu,
 - b) zachować jednorodne rozwiązania architektoniczne budynków, wchodzących w skład zespołów i grupowań lokalizowanych na poszczególnych działkach/terenach,
 - c) wyklucza się garaże blaszane,
 - d) zachować następujące parametry:
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej/gzymsu, attyki, okapu: 2,2–2,8 m,
 - maksymalna wysokość kalenicy: 4,5 m;
- 4) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
- a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku;
 - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych,
 - c) uwzględnić zabytkowy charakter zabudowy i rodzaj stosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
- 5) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V;
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) charakter zabudowy: wolno stojąca;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,35;
 - 3) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu: istniejąca do zachowania;
 - 4) maksymalna wysokość kalenicy: istniejąca do zachowania;
 - 5) dach: istniejący do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwotnym wzorem;
 - 6) kąt nachylenia połaci dachu: istniejący do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwotnym wzorem;
 - 7) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna/betonowa koloru czerwonego/ceglanego lub inne pokrycie zgodne z historycznym pierwotnym wzorem.
6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
 - 2) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
 - 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych.
- § 41.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 2MW ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - b) usługi;
 - 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie. Ustala się zakaz rozbudowy budynku/część budynku związanego z tą funkcją;
 - 4) dopuszcza się lokalizację usług, o których mowa w § 3 pkt 8, lit b, d, e, f, h, i, l;
 - 5) lokalizację usług dopuszcza się przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) pod usługi przeznaczyć parter budynku mieszkalnego/wielofunkcyjnego,
 - b) powierzchnia usług nie może przekroczyć 20% pow. całkowitej budynku mieszkalnego.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,35;
 - 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowe.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
 - 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nowe budynki lokalizować wyłącznie w miejscu nieistniejącej/zdegradowanej zabudowy historycznej lub w miejscu, w którym w sposób logiczny (w nawiązaniu do zasad kompozycji układu) będzie uzupełnić układ zabudowy,
 - b) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg/równolegle lub prostopadle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
 - c) zlikwidować dysharmonijnie ukształtowaną tymczasową zabudowę gospodarczą oraz inne elementy budowli rolniczych i gospodarczych niedostosowane do walorów zabytkowych założenia,
 - d) poszczególne obiekty/zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
 - e) wprowadzić ciągi zieleni szpalerowej wzdłuż granic terenu oraz wzdłuż układu dróg;

- 3) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych:
- a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
 - b) zachować/odtworzyć historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego lub łupek) oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
 - c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie – zgodnie z historycznym pierwowzorem,
 - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
 - e) rozbudowa może obejmować maksymalnie 15% pow. zabudowy budynku,
 - f) rozwiązania architektoniczne rozbudowy/przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji),
 - g) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
 - h) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
 - i) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji, w tym wentylacyjne i TV;
- 4) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych/budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
- a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych,
 - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
 - c) w rozwiązaniach architektonicznych stosować: wysoki stromy dach (prosty symetryczny dwuspadowy) oraz z wysuniętymi okapami, pokryty dachówką, tradycyjne materiały budowlane, takie jak cegłę klinkierową, drewno, kamień, tynki, szkło,
 - d) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), rozbudowanego rzutu budynku, poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi, deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji), innych elementów detalu, takie jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamienniarne lub z cegły klinkierowej, czterospadowego dachu na warunkach określonych w planie, przeszklonych elewacji;
- 5) w budynkach zabytkowych zdegradowanych/przebudowanych niezgodnie z wymogami konserwatorskimi przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku z zachowaniem warunków określonych w planie;
- 6) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych/zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
- 7) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 60% długości budynku;
- 8) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych – garaży i/lub obiektu gospodarczego:
- a) budynki usytuować w sposób uporządkowany (w jednej linii zabudowy lub linii skomponowanego architektonicznie układu) – w jednym rejonie działki/terenu,
 - b) zachować jednorodne rozwiązania architektoniczne budynków, wchodzących w skład zespołów i zgrupowań lokalizowanych na poszczególnych działkach/terenach,
 - c) wyklucza się garaże blaszane,
 - d) zachować następujące parametry:
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej/gzymsu, attyki, okapu: 2,2–2,8 m,
 - maksymalna wysokość kalenicy: 4,5 m;
- 9) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
- a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
 - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych,
 - c) uwzględnić zabytkowy charakter zabudowy i rodzaj stosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
- 10) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V;
- 11) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie linii zabudowy: linie zabudowy wyznaczają elewacje frontowe istniejących budynków;
 - 2) charakter zabudowy: wolno stojąca/zwarta;
 - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,35;
 - 4) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu budynków istniejących zabytkowych: istniejąca do zachowania;
 - 5) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu budynków projektowanych: 7,5 m;
 - 6) maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących zabytkowych: istniejąca do zachowania;
 - 7) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych: 12 m;
 - 8) dach budynków istniejących zabytkowych: istniejący do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
 - 9) dach budynków projektowanych: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;
 - 10) kąt nachylenia połaci dachu budynków istniejących zabytkowych: istniejący do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
 - 11) kąt nachylenia połaci dachu budynków projektowanych: 35–45°;
 - 12) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna/betonowa koloru czerwonego/ceglanego lub inne pokrycie zgodne z historycznym pierwowzorem.
6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
 - 2) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
 - 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych.
- § 42.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MU ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) zieleń urządzana,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - c) infrastruktura drogowa.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,30;
 - 2) drzewa pomnikowe oznaczono na rysunku planu;
 - 3) zapewnić bezpieczne odległości obiektów infrastruktury technicznej i drogowej od systemu korzeniowego drzewa;
 - 4) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
 - 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) teren podlega rewaloryzacji,
 - b) zachować historyczny układ przestrzenny (poszczególne historyczne elementy układu oraz zasady ich rozplanowanie i kompozycji),
 - c) zachować i przebudować historyczne ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
 - d) zlikwidować dysharmonijnie ukształtowaną tymczasową zabudowę gospodarczą, i garaże blaszane oraz inne elementy budowli rolniczych i gospodarczych niedostosowane do walorów zabytkowych założenia, w tym garaże blaszane,
 - e) układ zieleni dostosować do wartości kompozycji założenia i zasad rozplanowania jego elementów,
 - f) wprowadzić ciągi zieleni szpalerowej wzdłuż granic założenia oraz wzdłuż podstawowego układu dróg i elementów składających się na wartości kompozycji układu (osi, granic wnętrza,
 - g) wykluczyć napowietrzne sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych oraz budynkach ukształtowanych zgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
 - a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
 - b) zachować/odtworzyć historyczne pokrycie dachu oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
 - c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie – zgodnie z historycznym pierwowzorem,
 - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycz-

- nym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
- e) wprowadzić/przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej,
- f) rozbudowa może obejmować maksymalnie 15% pow. zabudowy budynku,
- g) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy/przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji),
- h) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
- i) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
- j) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji, w tym wentylacyjne;
- 4) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy, z wyjątkiem budynków o funkcji pomocniczej;
- 5) w budynkach zabytkowych zdegradowanych/przebudowanych niezgodnie z wymogami konserwatorskimi przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku z zachowaniem warunków określonych w planie;
- 6) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonicznie ukształtowanych/zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
- 7) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
- a) budynki usytuować w sposób uporządkowany (w jednej linii zabudowy lub linii skomponowanego architektonicznie układu) – poza strefą ochrony archeologicznej,
- b) zachować jednorodne rozwiązania architektoniczne budynków, wchodzących w skład zespołów i grupowań lokalizowanych na poszczególnych działkach/terenach,
- c) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych,
- d) zachować następujące parametry:
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej/gzysu, attyki, okapu: 2,2–2,8 m,
 - maksymalna wysokość kalenicy: 4,5 m;
- 8) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
- a) stosować kolorystykę opartą na badaniach stratygraficznych,
- b) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
- c) uwzględnić zabytkowy charakter zabudowy i rodzaj stosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
- 9) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) charakter zabudowy: wolno stojąca/zabudowa stanowi część historycznie ukształtowanego założenia folwarcznego, z wyodrębnioną rezydencją (zabudową mieszkalno-usługową);
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,25;
 - 3) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzysu: istniejąca do zachowania;
 - 4) maksymalna wysokość kalenicy: istniejąca do zachowania;
 - 5) dach budynków istniejących zabytkowych: istniejący do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
 - 6) kąt nachylenia połaci dachu budynków istniejących zabytkowych: istniejący do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
 - 7) materiały pokrycia dachu stromeego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego lub inne pokrycie zgodne z historycznym pierwowzorem.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
 - 2) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
 - 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych;
 - 4) podziały na terenach położonych w strefie ochrony konserwatorskiej należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- § 43.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RU ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych – folwark;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (wchodzące w skład gospodarstwa rolnego),
 - b) zieleni urządzana,
 - c) obiekty infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - d) infrastruktura drogowa;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające, obejmujące tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej może zajmować nie więcej niż 25% powierzchni terenu;
 - 4) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć produkcji rolnej mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach od-

rębnych, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,30;
- 2) dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji (parkingów) ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki istniejące do zachowania i adaptacji, w tym budynki zabytkowe oznaczono na rysunku planu;
- 2) budynki nieoznaczone na rysunku planu jako „budynki istniejące do zachowania i adaptacji” mogą zostać wyburzone, bądź przebudowane rozbudowane i nadbudowane, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dopuszcza się podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości określonej dla zabudowy projektowanej, określonych w ust. 5;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 5) w przypadku niewyznaczenia linii zabudowy na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi wyznaczają:
 - a) na terenach zainwestowanych: elewacje frontowe istniejących najbliższych lokalizacji budynków,
 - b) na terenach niezainwestowanych: przepisy odrębne;
- 6) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) teren podlega rewaloryzacji,
 - b) zachować historyczny układ przestrzenny zespołu pałacowo-folwarcznego, z wolnym od zabudowy wnętrzem/dziedzińcem założenia, zachować historyczny układ przestrzenny (poszczególne historyczne elementy układu oraz zasady ich rozplanowania i kompozycji),
 - c) nowe budynki lokalizować wyłącznie w miejscu nieistniejącej/zdegradowanej zabudowy historycznej lub w miejscu, w którym w sposób logiczny (w nawiązaniu do zasad kompozycji układu) będzie uzupełniać historyczny układ zabudowy,
 - d) zachować dziedzińiec folwarczny,
 - e) w zależności od potrzeb wprowadzić dostosowane do zabytkowego charakteru założenia urządzenia wypoczynkowo-rekreacyjne,
 - f) zachować i przebudować historyczne ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego

charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,

- g) zlikwidować substandardową, tymczasową zabudowę gospodarczą, garaże blaszane oraz inne elementy budowli rolniczych i przemysłowych niedostosowane do walorów zabytkowych założenia,
- h) zlikwidować napowietrzne linie elektroenergetyczne,
- i) wykluczyć lokalizację nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych (przesyłowych i dystrybucyjnych) i telekomunikacyjnych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury o wysokości powyżej 3,5 m;
- j) budynki zaadaptować pod lokalizację urządzenia i budowle rolnicze (silosy, zbiorniki),
- k) wykluczyć lokalizację nowych wolno stojących nieosłoniętych urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników),
- l) tereny zieleni należy formować jako założenia o swobodnych układach kompozycyjnych, nawiązujących do naturalnych form ukształtowania zieleni występujących w otoczeniu oraz do form kulturowych inspirowanych tą zasadą,
- m) poszczególne obiekty/zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
- n) wprowadzić ciągi zieleni szpalerowej wzdłuż granic założenia oraz wzdłuż podstawowego układu dróg i elementów składających się na wartości kompozycji układu (osi, granic wewnątrz),
- o) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 7) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych oraz budynkach ukształtowanych zgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
 - a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
 - b) zachować/odtworzyć historyczne pokrycie dachu oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
 - c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie – zgodnie z historycznym pierwowzorem,
 - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
 - e) rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku,
 - f) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy/przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych przez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, z zachowaniem wzajemnych

- między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji),
- g) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
- h) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
- i) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych oraz wszelkie instalacje umieszczone na ścianach elewacji, w tym wentylacyjne;
- 8) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych/budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
- a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej,
- b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
- c) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dwuspadowy dach oraz tradycyjne materiały budowlane,
- d) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzalit ganki, przedsionki, strefy wejściowe), rozbudowanego rzutu budynku, czterospadowego dachu, na warunkach ustalonych w planie, poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi, innych elementów detalu, takich jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej;
- 9) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 70% długości budynku;
- 10) w budynkach zabytkowych zdegradowanych/przebudowanych niezgodnie z wymogami konserwatorskimi przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku;
- 11) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych/zdegradowanych technicznie, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
- 12) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
- a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12° do 45°,
- b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
- c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
- d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych,
- e) budynki lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach osłoniętych zabudową lub zielenią;
- 13) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
- a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
- b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych,
- c) uwzględnić zabytkowy charakter zabudowy i rodzaj stosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
- 14) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczają budynki istniejące;
- 2) charakter zabudowy: wolno stojąca/zwarta – ukształtowana w formie założenia folwarcznego, z wyodrębnioną rezydencją (zabudową mieszkalno-usługową);
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,50;
- 4) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu budynków istniejących / zabytkowych do zachowania (z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu);
- 5) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych/przeznaczonych do rekonstrukcji i odtworzenia: 6,5 m;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących/zabytkowych do zachowania (z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu);
- 7) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych mieszkaniowych: 10,0 m;
- 8) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych pozostałych funkcji: 12,0 m;
- 9) maksymalna wysokość okapu lub elewacji/gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 4,5 m;
- 10) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (siloś, zbiorników): 9,0 m;
- 11) dach budynków istniejących/zabytkowych do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
- 12) dach budynków projektowanych /przeznaczonych do rekonstrukcji i odtworzenia: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;
- 13) kąt nachylenia połaci dachu budynków istniejących/zabytkowych do zachowania; dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;

14) kąt nachylenia połaci dachu budynków projektowanych: 38° do 45°;

15) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka koloru czerwonego/ceglanego lub inne pokrycie zgodne z historycznym pierwowzorem.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych;
- 3) podziały należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 44. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej – świetlica;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny zieleni urządzonej,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - c) infrastruktura drogowa;
- 3) dopuszcza się lokalizacje usług, o których mowa w § 3 pkt 8, lit. a.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody: minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,35.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budynki należy lokalizować z zachowaniem określonej w planie linii zabudowy oraz terenów zieleni wewnętrznej,
 - b) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej (półotwartych lub zamkniętych),
 - c) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg/równolegle lub prostopadle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
 - d) otoczenia budynków oraz wnętrza zespołów budowlanych przez nie tworzone, należy zagospodarowywać zielenią urządzoną i przy-

domowym zagospodarowaniem, właściwym dla funkcji działki i zabudowy,

- e) nawierzchnię ciągów komunikacyjnych dostosować do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
 - f) tereny zieleni należy formować jako założenia o swobodnych układach kompozycyjnych,
 - g) poszczególne zagrody/zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni;
- 4) ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:
- a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej,
 - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
 - c) rzut budynku wolno stojącego ukształtować jako prostokątny,
 - d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dwuspadowy dach oraz tradycyjne materiały budowlane,
 - e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), rozbudowanego rzutu budynku, czterospadowego dachu, na warunkach ustalonych w planie, poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi, innych elementów detalu, takich jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarские lub z cegły klinkierowej;
- 5) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V;
- 6) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
- a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
 - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) usytuowanie linii zabudowy: określa rysunek planu;
 - 2) charakter zabudowy: wolno stojąca/zwarta/dopuszcza się zespoły budowlane półotwarte lub zamknięte;
 - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,35;
 - 4) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu: 6 m;
 - 5) maksymalna wysokość kalenicy: 10 m;
 - 6) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy;
 - 7) kąt nachylenia połaci dachu: 38–45°;
 - 8) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego (zalecana karpiówka).

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości;
- 3) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych;
- 5) ustala się następujące parametry podziału na działki:
 - a) minimalna pow. dz. 1000 m²,
 - b) minimalna szer. dz.: 30 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 75–90°;
- 6) podziały na terenach położonych w strefie ochrony konserwatorskiej należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 45. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PG ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny powierzchniowej eksploatacji kopaliny złoża kruszywa naturalnego „Michałów”;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny zieleni urządzonej,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) granicę udokumentowanych złóż kopaliny (złoża kruszywa naturalnego) oraz granicę obszaru i terenu górniczego oznaczono na rysunku planu;
- 2) eksploatację kopaliny należy prowadzić w oparciu o projekt zagospodarowania złoża i plan ruchu zakładu górniczego oraz zgodnie z koncesją;
- 3) teren po zakończeniu eksploatacji zrehabilitować zgodnie z leśno-wodnym kierunkiem rekultywacji;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie do rekultywacji odpady górnicze i przerobcze oraz nadkład, w tym glebę z gruntów rolnych;
- 5) w trakcie robót eksploatacyjnych stosować właściwe środki zapobiegawcze celem wyeliminowania zagrożeń geotechnicznych (osuwisk).

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) tereny funkcji podstawowej, obejmują:
 - a) tereny odkrywkowej eksploatacji górniczej,
 - b) tereny zwałowania zewnętrznego nadkładu i humusu,
 - c) tereny zwałowania wewnętrznego i składowania kopaliny,
 - d) urządzenia infrastruktury kopalni,
 - e) tereny odzysku odpadów i rekultywacji;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 3) przy ustalaniu granic eksploatacji należy uwzględnić pasy ochronne o szerokości:
 - a) 25 m od istniejącego i projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia i istniejącego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia,
 - b) 10 m od dróg,
 - c) 6 m od przyległych gruntów rolnych,
 - d) 10 m od cieków wodnych.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych.

§ 46. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych);
- 3) przeznaczenie uzupełniające obejmujące tereny turystyki i infrastruktury technicznej może zajmować nie więcej niż 10% powierzchni terenu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,50;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 3) zespoły zieleni należy kształtować z zachowaniem następujących warunków:
 - a) układy kompozycyjne kształtować jako swobodne/krajobrazowe, wzorowane na naturalnych układach, z udziałem drzew i zieleni niskiej,
 - b) wzdłuż ciągów komunikacyjnych i granic terenu wprowadzić układy szpalerowe,

- c) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki usytuować na działkach w nawiązaniu do układu dróg/równolegle do linii rozgraniczających dróg;
- 2) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 4) zabudowę kształtować z zachowaniem zasady nawiązania do cech lokalnej tradycji budowlanej w zakresie ukształtowania bryły budynku, wysokości budynku oraz formy i kąta nachylenia połaci dachu;
- 5) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
 - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
 - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
- 6) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) charakter zabudowy: wolno stojąca/zwarta, dopuszcza się zespoły budowlane o układach – otwartych lub zamkniętych;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie: 500 m²;
- 4) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu: 5,5 m;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy: 11,0 m;
- 6) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy;
- 7) kąt nachylenia połaci dachu: 38° do 45°;
- 8) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka koloru czerwonego / ceglanego.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach

i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych;

- 3) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

§ 47. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP, 2ZP, 3ZP ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej – Park dworski;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych),
 - b) infrastruktura drogowa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenu winien wynosić 0,85;
- 2) na terenie występują drzewa pomnikowe i zespoły cennych drzew tworzących założenie parkowe podlegające ochronie konserwatorskiej;
- 3) nowe nasadzenia zieleni dostosować do historycznego układu przestrzennego założenia, uwzględniając w szczególności istniejące elementy układu (wnętrza, aleje, szpalery, zespoły zadrzewień, drzewa występujące wyłącznie pojedynczo, ciek i zbiorniki wodne, obiekty małej architektury) i zasady ich rozplanowania;
- 4) drzewa obumarłe lub wycięte, na warunkach ustalonych w przepisach odrębnych, zastąpić nowymi drzewami zgodnie z wymogami konserwatorskimi i dendrologicznymi;
- 5) zlikwidować błędne nasadzenia, kolidujące z układem kompozycyjnym założenia;
- 6) zapewnić bezpieczne odległości obiektów infrastruktury technicznej i drogowej od systemu korzeniowego drzewa;
- 7) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne;
- 8) ustala się następujące zasady konserwacji i przebudowy istniejących oraz kształtowania nowych założeń zieleni:
 - a) teren podlega rewaloryzacji,
 - b) uwzględnić wnioski wynikające z przeprowadzonych badań konserwatorskich i dendrologicznych,
 - c) zachować swobodne/krajobrazowe, wzorowane na naturalnych układach, kompozycje założeń,
 - d) nowe układy zieleni kształtować w nawiązaniu do układów kompozycyjnych występujących na terenie lokalizacji lub w jej sąsiedztwie, z udziałem drzew i zieleni niskiej,
 - e) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku,
 - f) wyeksponować istniejące drzewa szczególnie wartościowe – pomnikowe;
- 9) należy zapewnić ochronę stanowisk roślin i zwierząt prawnie chronionych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren obejmuje zabytkowy zespół dworski, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) ustala się ochronę konserwatorską terenu parku;
- 3) wszelkie roboty budowlane oraz konserwatorskie i restauratorskie należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu, w oparciu o uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 4) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale IV.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wyklucza się lokalizację:
 - a) budynków,
 - b) masztów antenowych telefonii komórkowej,
 - c) nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych (przesyłowych i dystrybucyjnych) i telekomunikacyjnych oraz kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) garaży,
 - e) kiosków, barakowozów, kontenerów,
 - f) parkingów,
 - g) komercyjnych nośników reklam i informacji – nie będących elementami gminnego systemu informacji wizualnej/turystycznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) oświetlenia ulicznego i ogrodowego,
 - b) obiektów komunikacji: ścieżek oraz dojazdów (dróg wewnętrznych),
 - c) podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się następujące zasady i parametry kształtowania obiektów małej architektury związanych z tymczasowym zagospodarowaniem terenu:
 - a) stosować konstrukcję i wykończenie drewniane,
 - b) rozwiązanie architektoniczne – jednorodne dla całego terenu – ukształtować w nawiązaniu do regionalnej tradycji budowlanej i związanymi z nią formami detalu i snycerki (np. konstrukcji ryglowej/szachulcowej),
 - c) zadaszenie – strome, spadek połaci dachu w granicach 25–45°,
 - d) bryła – otwarta, ażurowa, nie obudowana, bez możliwości zamykania i formowania kiosku,
 - e) maksymalna wysokość: 3,5 m.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów na działki budowlane;
- 2) dopuszcza się dokonywanie korekt/zmian granic działek ze względu na modernizację i rozbudowę dróg i ciągów pieszych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) wszelkie podziały i zmiany granic działki należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

6. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie związane z obsługą imprez/festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) tymczasowe zagospodarowanie lokalizować na okres trwania imprez okolicznościowych, spotkań i festynów.

§ 48. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZC ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – tereny cmentarzy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - b) tereny zieleni urządzonej.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne;
- 2) nowe nasadzenia zieleni realizować z zachowaniem historycznych zasad kompozycji założenia.

3. Na terenie, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren obejmuje cmentarz zabytkowy, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) ustala się ochronę konserwatorską terenu cmentarza;
- 3) wszelkie roboty budowlane oraz konserwatorskie i restauratorskie przy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu, w oparciu o uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wyklucza się lokalizację:
 - a) budynków,
 - b) garaży,
 - c) kiosków, barakowozów, kontenerów,
 - d) komercyjnych nośników reklam i informacji – niebędących elementami miejskiego systemu informacji wizualnej/turystycznej.

5. Na terenie o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów na działki;
- 2) dopuszcza się dokonywanie korekt/zmian granic działek ze względu na modernizację i rozbudowę dróg i ciągów pieszych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) pod urządzenia infrastruktury i obiekty małej architektury dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 49. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1R ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych – dystrybucyjne i przesyłowe),
 - b) tereny lasów,
 - c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (stawy),
 - d) drogi wewnętrzne/infrastruktura drogowa – rolne i leśne – z możliwością adaptacji na szlaki turystyczne i ścieżki rowerowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zasady ochrony drzew, w tym alej i szpalerów, oraz warunki ich usunięcia, określają przepisy odrębne;
- 2) celem ochrony drzew, ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości co najmniej 2 m od pnia drzewa,
 - b) zakaz prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych, które mogą spowodować trwałe naruszenie systemu korzeniowego drzew.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) adaptuje się istniejący układ terenów, rowów i innych cieków wodnych oraz ciągów komunikacyjnych; dopuszcza się zmianę układu wymienionych elementów zagospodarowania oraz użytkowania rolniczego, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej;
- 2) zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) budynków, w tym zabudowy zagrodowej oraz zabudowy związanej z produkcją rolną,
 - b) barakowozów oraz obiektów kontenerowych i kiosków oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) obiektów infrastruktury technicznej o wysokości powyżej 3,5 m, z wyjątkiem słupów napowietrznej sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej,
 - d) masztów radiokomunikacyjnych (stacji bazowych telefonii komórkowej),
 - e) turbin wiatrowych.

§ 50. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2R ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych – dystrybucyjne i przesyłowe),
 - b) tereny lasów,
 - c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (stawy),

- d) drogi wewnętrzne/infrastruktura drogowa – rolne i leśne – z możliwością adaptacji na szlaki turystyczne i ścieżki rowerowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zasady ochrony drzew, w tym alej i szpalerów, oraz warunki ich usunięcia, określają przepisy odrębne;
- 2) celem ochrony drzew, ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości co najmniej 2 m od pnia drzewa,
 - b) zakaz prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych, które mogą spowodować trwałe naruszenie systemu korzeniowego drzew.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) adaptuje się istniejący układ terenów, rowów i innych cieków wodnych oraz ciągów komunikacyjnych; dopuszcza się zmianę układu wymienionych elementów zagospodarowania oraz użytkowania rolniczego, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej;
- 2) zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) budynków, w tym zabudowy zagrodowej oraz zabudowy związanej z produkcją rolną,
 - b) barakowozów oraz obiektów kontenerowych i kiosków oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) turbin wiatrowych;
- 4) zasady lokalizacji masztów radiokomunikacyjnych (stacji bazowych telefonii komórkowych) określone zostały w rozdz. VI.

§ 51. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZL ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny lasów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych – dystrybucyjne i przesyłowe),
 - b) tereny rolnicze,
 - c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (stawy, i inne),
 - d) drogi wewnętrzne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zapewnić ochronę stanowisk roślin prawnie chronionych i zwierząt;
- 2) podejmowane działania inwestycyjne i zmiany w zagospodarowaniu terenu winny uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych i obszarów zdrenowanych oraz ich ochronę;
- 3) sposób zagospodarowania i ochrony lasów określają przepisy odrębne oraz Plan Urządzenia Lasu.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakres i sposób zagospodarowania rekreacyjnego określa ustawa o lasach oraz Plan Urządzenia Lasu;
- 2) wyklucza się lokalizacji budynków i budowli, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przepisach odrębnych.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: przy scalaniu i podziale terenów należy uwzględnić warunki określone w przepisach odrębnych.

§ 52. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1Ws ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych – dystrybucyjne i przesyłowe).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) zapewnić wolny dostęp do rzeki i cieków naturalnych; wykluczyć ogrodzenia nieruchomości przyległych do rzeki i innych cieków naturalnych, w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.

4. Zasady lokalizacji urządzeń wodnych określają przepisy Prawa wodnego.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) przy scalaniu i podziale terenów należy uwzględnić warunki określone w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

§ 53. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1E ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny zieleni urządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia zasad ochrony dziedzictwa

kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 2) budynek ukształtować/przebudować w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

§ 54. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1W ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny zieleni urządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 2) budynek ukształtować/przebudować w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej.

4. Dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

§ 55. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD Z ustala się następujące przeznaczenie: droga zbiorcza – istniejąca droga powiatowa nr 2020.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) w granicach terenu zabudowanego wsi: w granicach istniejącego pasa drogowego (w obecnych granicach władania),
 - b) poza terenem zabudowanym: 20 m;
- 2) w przypadkach szczególnych, za zgodą właściwego zarządcy drogi dopuszcza się szerokość 15 m;
- 3) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
- 4) w pasie drogowym poza obszarem zabudowy dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej;

- 5) w przekroju ulicznym należy lokalizować:
 - a) jezdnię,
 - b) jednostronny chodnik,
 - c) ścieżkę rowerową;
- 6) dopuszcza się lokalizację/wytyczenie dodatkowego chodnika, w przypadku uzyskania odpowiednich warunków terenowych.

§ 56. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KD D, 3KD D ustala się następujące przeznaczenie: droga dojazdowa 1/2.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) w granicach terenu zabudowanego wsi: w granicach istniejącego pasa drogowego (zgodnie z obecnym stanem władania),
 - b) poza terenem zabudowanym: 12 m;
- 2) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
- 3) w terenie zabudowanym wsi dopuszcza się przekrój uliczny;
- 4) w przekroju ulicznym należy lokalizować: jezdnię i jednostronny chodnik/ścieżkę rowerową;
- 5) dopuszcza się lokalizację/wytyczenie dodatkowego chodnika, w przypadku uzyskania odpowiednich warunków terenowych.

§ 57. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KD D – 6KD D ustala się następujące przeznaczenie: droga dojazdowa 1/2 lub 1/1.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalna 10 m;
- 2) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;

- 3) poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się dodatkowe konieczne poszerzenie pasa drogowego na cele związane z poprawą parametrów techniczno-użytkowych ulicy;

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK.II.AS2.0914-25/10 z dnia 8 września 2010 r. do WSA we Wrocławiu na § 57 ust. 2 pkt 3)

- 4) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.

§ 58. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW ustala się następujące przeznaczenie: droga wewnętrzna pieszo-jezdna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalna 8 m;
- 2) minimalna szerokość jezdni: 4,5 m;
- 3) zaleca się – w zależności od potrzeb i możliwości terenowych – wydzielenie:
 - a) chodnika/chodnika ze ścieżką rowerową,
 - b) pasów postojowych,
 - c) pasów zieleni.

Rozdział VIII

Przepisy końcowe

§ 59. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 60. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

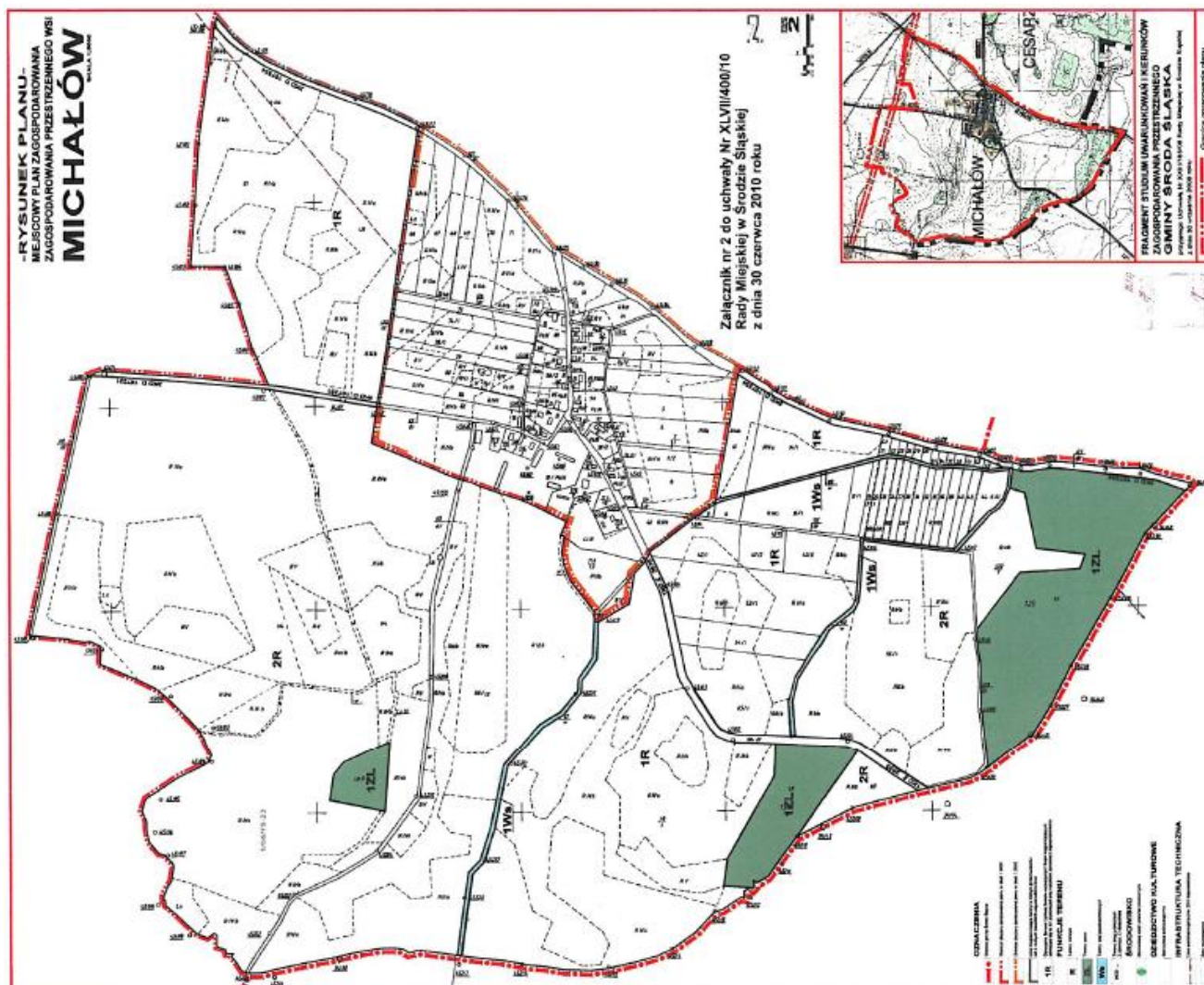
§ 61. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Zbigniew Sozański

**Załącznik nr 1 do uchwały nr XLVII/400/
/10 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 30 czerwca 2010 r.**



**Załącznik nr 2 do uchwały nr XLVII/400/
/10 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 30 czerwca 2010 r.**



**Załącznik nr 3 do uchwały nr XLVII/400/
/10 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 30 czerwca 2010 r.**

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej w sprawie uwag wniesionych do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Michałów

Do wyłożonego w dniach od 12 sierpnia do 10 września 2009 roku do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Michałów, wniesiona została uwaga Gospodarstwa Michałów Sp. z o. o.

Uwaga została pozytywnie rozpatrzona przez Burmistrza Środy Śląskiej i nie podlega rozpatrzeniu przez Radę Miejską w Środzie Śląskiej.

Do wyłożonego w dniach od 22 kwietnia do 21 maja 2010 roku do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Michałów, uwag nie zgłoszono.

**Załącznik nr 4 do uchwały nr XLVII/400/
/10 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 30 czerwca 2010 r.**

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY,
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Michałów, po stronie gminy mogą wystąpić zobowiązania związane z realizacją następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia planu:

- rozbudowę sieci infrastruktury technicznej,
- rozbudowę i modernizację istniejących dróg.

Inwestycje, których mowa wyżej, mogą być finansowane ze środków budżetowych. Przyjmuje się, że gmina w miarę możliwości będzie ubiegać się o pozyskanie środków pozabudżetowych na realizację ww. inwestycji. W wypadku pozyskania funduszy z tych źródeł, zasady finansowania ww. zadań zmienią się odpowiednio do uzyskanych funduszy.

2597

**UCHWAŁA NR XLVII/401/10
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ**

z dnia 30 czerwca 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wojczyce

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591, ze zmianami), w związku z uchwałą nr VII/69/07 z dnia 25 kwietnia 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Środa Śląska, zatwierdzonego uchwałą nr XXIII/185/08 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 30 września 2008 roku – **Rada Miejska uchwala, co następuje:**

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Wojczyce.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunkach planu, stanowiących załączniki graficzne do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) **załącznik nr 1** – rysunek planu nr 1, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1 : 2000, stanowiący integralną część planu;
- 2) **załącznik nr 2** – rysunek planu nr 2, sporządzony na mapie w skali 1 : 5000, stanowiący integralną część planu;
- 3) **załącznik nr 3** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) **załącznik nr 4** – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Załączniki nr 3 i 4 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział II i VII oraz rysunek planu;
- 2) zasad ochrony środowiska i przyrody – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział III i VII oraz rysunek planu;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział IV i VII oraz rysunek planu;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepi-

sów – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział III, IV i VII oraz rysunek planu;

- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział V oraz rysunek planu;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VI oraz rysunek planu;
- 7) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu oraz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VII;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VII;
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VII;
- 10) stawki procentowej, służącej ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VIII.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Wojczyce;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu; elementy te obejmują w szczególności: dojścia i dojazdy, place manewrowe i gospodarcze, miejsca postojowe i garaże dla samochodów mieszkańców i użytkowników, miejsca oraz urządzenia wypoczynku i rekreacji oraz zieleń przydomową; urządzenia techniczne obsługujące teren;
- 5) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały;

- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg oznaczony na rysunku planu nie może ulegać przesunięciu;
- 7) **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej** – należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
- a) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, opieki społecznej, ochrony zdrowia, oświaty i nauki, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego, w tym straży pożarnej),
 - b) handlu detalicznego, z wyłączeniem handlu i usług, o którym mowa w pkt 10,
 - c) gastronomii,
 - d) usług turystyki i odnowy biologicznej,
 - e) działalności biurowej, administracji, (biura obsługi działalności gospodarczej i zarządzania, agencje, banki, poradnictwo finansowe i prawne, poczta, centrum konferencyjne),
 - f) usług informatycznych i łączności,
 - g) wystawienniczej i targowej,
 - h) projektowania i innych form pracy twórczej,
 - i) usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców/gospodarstw domowych, tym usług fryzjerskich, kosmetycznych, krawieckich, szewskich, tapicerskich, pralniczych, weterynaryjnych oraz naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego, z wyłączeniem naprawy samochodów i motocykli,
 - j) produkcji drobnej związanych z obsługą mieszkańców/gospodarstw domowych – piekarnia, cukiernia,
 - k) kultury i rozrywki,
 - l) sportu i rekreacji,
 - m) ochrony zdrowia (opieka zdrowotna),
 - n) oświaty (edukacji) i nauki,
 - o) opieki społecznej,
 - p) działalności kościołów;
- 9) **terenach obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów, które służą działalności w zakresie:
- a) produkcji,
 - b) handlu hurtowego i magazynowania,
 - c) obsługi komunikacji;
- 10) **terenie zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów zagospodarowanych równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych rodzajów użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych planu:
- a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - b) usługi, w zakresie określonym w pkt 8;
- 11) **terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów zagospodarowanych równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych rodzajów użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych planu:
- a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - b) usługi, w zakresie określonym w pkt 8;
- 12) **terenach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć tereny zieleni urządzonej z obiektami budowlanymi sportu i rekreacji, wraz z obiektami towarzyszącymi – uzupełniającymi przeznaczenie podstawowe terenu (lokalizowanymi na warunkach ustalonych w planie i pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników), obejmującymi:
- a) usługi, w zakresie określonym w pkt 9 lit. c), d),
 - b) parkingi wraz z dojazdami,
 - c) ścieżki piesze i ścieżki rowerowe,
 - d) obiekty infrastruktury technicznej;
- 13) **usługach turystyki** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących obsłudze turystyki, zgodnie z wymogami i zakresem działalności określonymi w przepisach odrębnych, jak i służących działalności z zakresu:
- a) rekreacji indywidualnej (domki letniskowe),
 - b) gastronomii,
 - c) odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,
 - d) sportu i rekreacji;
- 14) **obiektach obsługi komunikacji** – należy przez to rozumieć:
- a) obiekty sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów oraz motocykli,
 - b) obiekty sprzedaży i naprawy wszelkich środków transportu oraz sprzętu budowlanego i rolniczego,
 - c) garaże i parkingi wydzielone – o funkcji samodzielnej,
 - d) stacje paliw na gaz płynny;
- 15) **obiektach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane (obiekty budowlane), obejmujące:
- a) sieci i urządzenia wodociągowe,
 - b) sieci i urządzenia kanalizacyjne,
 - c) sieci i urządzenia elektroenergetyczne,
 - d) sieci i urządzenia gazownicze,
 - e) stacjonarne i ruchome sieci telekomunikacyjne,
 - f) urządzenia radiokomunikacyjne;
- 16) **infrastrukturze drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, obejmujące:
- a) drogi wewnętrzne,
 - b) ciągi piesze i place,
 - c) ciągi pieszo-rowerowe,
 - d) parkingi;
- 17) **obiektach o funkcjach pomocniczych** – należy przez to rozumieć garaże i obiekty gospodarcze oraz wiaty, użytkowane zgodnie z wyznaczonym przeznaczeniem terenu;
- 18) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 2,0m poza obrys

- elewacji budynku charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej elementów architektonicznego ukształtowania budynków i ich zadaszeń/okapów (ryzalitów, przedsionków, ganków, galerii, witryn, wykuszy, klatek schodowych, stref wejściowych/wjazdowych) oraz schodów, których łączna szerokość w całej szerokości elewacji budynku, wyznaczonej linią zabudowy, nie może przekroczyć:
- a) 4,5 m w ciągu elewacji budynku jednorodzinne,
 - b) 25% szerokości elewacji budynków pozostających;
- 19) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć obszar obejmujący tereny:
- a) dróg publicznych oraz w części tereny bezpośrednio do nich przyległe, o innym przeznaczeniu, w granicach wyznaczonych elewacjami frontowymi budynków,
 - b) inne tereny określone w planie, zasięg przestrzeni publicznej na styku z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy należy rozumieć jako zasięg do projektowanej ściany budynku;
- 20) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów zlokalizowanych (w tym gospodarczych i garaży) w obrębie działki do powierzchni tej działki;
- 21) **wysokość okapu lub gzymsu** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu okapu/gzymsu głównego;
- 22) **wysokość kalenicy** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu kalenicy dachu;
- 23) **wysokość elewacji/attyki** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji/krawędzi attyki budynku z dachem płaskim, o kącie nachylenia połączy mniejszym od 12°, Poziom terenu przy budynku, od którego będzie liczona wysokość, może różnić się od poziomu jaki występował na terenie niezainwestowanym, o nie więcej niż 1 m;
- 24) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci oraz o symetrycznym układzie połaci i kalenicy na podstawowym rzucie budynku;
- 25) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie określonym w ustaleniach planu, jednakowy dla głównych połaci dachu;
- 26) **wymaganym przebiegu kalenicy** – należy przez to rozumieć ustalony na rysunku planu kierunek przebiegu głównej kalenicy/najdłuższego ciągłego odcinka kalenicy dachu od strony linii zabudowy;
- 27) **teren niezainwestowanym** – należy przez to rozumieć tereny zabudowane i zagospodarowane w całości lub części w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 28) **teren niezainwestowanym** – należy przez to rozumieć teren niezabudowany i niezagospodarowany w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 29) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 30) **budynku istniejącym/zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć budynek/zabudowę zrealizowane do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 31) **budynku projektowanym/zabudowie projektowanej** – należy przez to rozumieć budynek/zabudowę, która może być zrealizowana w obszarze planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 32) **obszar zieleni wewnętrznej** – należy przez to rozumieć obszar wyłączony z lokalizacji budynków, którego co najmniej 50% powierzchni wyznaczonej na rysunku planu należy zagospodarować pod zielenią urządzoną wysoką i niską oraz trawniki; 1 drzewo winno przypadać na co najmniej 50 m² wymaganej do zagospodarowania pod zielenią powierzchni;
- 33) **strefie ochrony konserwatorskiej „A”** – należy przez to rozumieć strefę ochrony konserwatorskiej, o której mowa w przepisach odrębnych, ustaloną postanowieniami planu dla zapewnienia pełnej ochrony najwyższych w obszarze wsi wartościach zabytkowych i warunków do działań odtworzeniowych i rewitalizacyjnych (założeń kościelnych, parkowo-pałacowych, pałacowo-folwarcznych); zasady zagospodarowania obszaru strefy i ochrony wartości zabytkowych zawarte są w postanowieniach planu/w treści uchwały;
- 34) **strefie ochrony konserwatorskiej „B”** – należy przez to rozumieć strefę ochrony konserwatorskiej, o której mowa w przepisach odrębnych, ustaloną postanowieniami planu dla zapewnienia ochrony charakterystycznych w obszarze wsi wartości zabytkowych krajobrazu kulturowego; zasady zagospodarowania obszaru strefy i ochrony wartości zabytkowych zawarte są w postanowieniach planu/w treści uchwały;
- 35) **strefie obserwacji archeologicznej „OW”** – należy przez to rozumieć strefę ochrony konserwatorskiej, o której mowa w przepisach odrębnych, ustaloną postanowieniami planu celem zapewnienia ochrony zabytków archeologicznych;
- 36) **rewitalizacji** – należy przez to rozumieć prace konserwatorskie i restauratorskie oraz wszelkie prace budowlane przy zabytku, jak i w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej, prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami określonymi w planie; celem wszelkich prac budowlanych powinno być wydobywanie, przywrócenie/odtworzenie i zachowanie wartości kulturowych obiektu i obszaru zabytkowego;
- 37) **lokalnej tradycji budowlanej** – należy przez to rozumieć charakterystyczne dla obszaru gminy i wsi cechy historycznej zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej (zagrodowej) lub

usługowej, jak i cechy tworzonych przez nie układów kompozycyjnych; cechy zabudowy oraz tworzonych przez nie układów kompozycyjnych wyznaczają/definiują cechy i parametry elementów budynków zabytkowych (odnoszące się do gabarytów i ukształtowania bryły, geometrii dachu, materiałów pokrycia dachu, zasad kompozycji elewacji i występującego detalu/materiałów budowlanych) oraz zasady ich wzajemnego usytuowania – zdefiniowane w postaci układów wolnostojących (rzędowych/szeregowych) lub zespołów budowlanych (zabudowy) półotwartych jak i zamkniętych;

- 38) **zespole zabudowy półotwartym** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków otaczających wewnętrzną niezabudowaną przestrzeń z trzech stron;
- 39) **zespole zabudowy zamkniętym** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków otaczających wewnętrzną niezabudowaną przestrzeń ze wszystkich stron;
- 40) **budynki dysharmonijnie ukształtowane** – należy przez to rozumieć budynki usługowe i przemysłowe ukształtowane/przebudowane w zakresie bryły oraz geometrii dachu i zastosowanych materiałów budowlanych niezgodnie z cechami lokalnej tradycji budowlanej.

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

- 1) granica obszaru opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) oznaczenia klasyfikacji technicznej dróg;
- 5) linie zabudowy;
- 6) obszar zieleni wewnętrznej;
- 7) obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską ustaleniami planu;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej „A”;
- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej „B”;
- 10) granica strefy obserwacji archeologicznej „OW”;
- 11) gazociągi w/c i śp/c – istniejące i projektowane;
- 12) strefa ochronna/kontrolowana dla gazociągów w/c i śp/c.

2. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie wymienione w ust.1 pełnią funkcję informacyjną.

Rozdział II

Przeznaczenie terenu

§ 5. 1. Przeznaczenie terenów określa uchwała oraz rysunki planu.

2. W planie wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej, oznaczone symbolem MNU;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem MW;

- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;
- 4) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;
- 6) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych, oznaczone symbolem RU;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP;
- 8) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
- 9) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;
- 10) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem Ws;
- 11) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolem E;
- 12) tereny infrastruktury technicznej – wodociąg, oznaczone symbolem W;
- 13) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem KD;
- 14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW.

3. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania opisane są symbolami literowymi i cyfrowymi.

4. Symbol literowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.

5. W treści uchwały, w zależności od potrzeb, ustala się:

- 1) indywidualne ograniczenia i zakazy oraz nakazy dotyczące zakresu podstawowego przeznaczenia terenów;
- 2) rodzaj/zakres oraz warunki lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego (funkcji dopuszczalnej).

6. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu linie rozgraniczające.

§ 6. 1. Plan dopuszcza utrzymanie występujących w stanie istniejącym funkcji terenów zainwestowanych, odmiennych od ustaleń planu, przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) ograniczone zostaną uciążliwości tych funkcji do wielkości wynikających z obowiązujących standardów jakości środowiska, jakie winny obowiązywać na terenach o użytkowaniu ustalonym w planie;
- 2) w granicach działek tych funkcji zapewniona zostanie odpowiednia liczba miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo;
- 3) ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku/części budynku związanego z tą funkcją.

§ 7. 1. W przypadku braku dla wydzielonych terenów ustaleń regulacyjnych w zakresie warunków zagospodarowania terenów, zasady zagospodarowania dla nich wynikają z przepisów odrębnych.

2. Sprawy nieuregulowane niniejszą uchwałą a dotyczące ładu przestrzennego należy rozstrzygać zgodnie z wymaganiami wynikającymi z zachowania walorów urbanistycznych, danego miejsca, dostosowania do zabudowy otoczenia o pozy-

tywnych cechach architektonicznych oraz ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego.

Rozdział III

Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 8. 1. Ochronie podlegają ujęcia wody pitnej dla wodociągu grupowego Wojczyce – Krynitzno – Juszczyń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na rysunku planu oznaczono granice strefy ochronnej – bezpośredniej i pośredniej – ujęć wody dla wodociągu grupowego Wojczyce – Krynitzno – Juszczyń, ustanowionych w trybie przepisów odrębnych decyzją Wojewody Wrocławskiego OŚ.I.62100/51/97 z dnia 20 listopada 1997 r.

3. Zakazy, nakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów objętych strefą ochronną określa decyzja Wojewody Wrocławskiego OŚ.I.62100/51/97 z dnia 20 listopada 1997 r.

§ 9. 1. Na terenach użytków rolnych w produkcji rolnej stosować zasady „dobrej praktyki rolnej”, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz ustaleniami właściwych programów rolno-środowiskowych.

2. Dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę.

§ 10. 1. Zapewnić wolny dostęp cieków naturalnych i rowów.

2. Wykluczyć ogrodzenia nieruchomości przyległych do cieków naturalnych i rowów melioracji podstawowej, w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

3. W obszarze pasa terenu o szerokości 10 m od cieków i rowów melioracji podstawowej ustala się zakaz lokalizacji budynków.

4. Podejmowane działania inwestycyjne i zmiany w zagospodarowaniu terenu winny uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych i obszarów zdrenowanych oraz ich ochronę.

5. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem dotyczącym dróg i infrastruktury technicznej, wraz ze zmianą ich przebiegu.

§ 11. Na obszarze objętym planem nie występują tereny narażone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 12. 1. Na obszarze planu znajduje się zabytkowe założenie zieleni (park pałacowy) podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu.

2. Ustala się ochronę drzewa pomnikowego oznaczonego na rysunku planu.

3. Sposoby zagospodarowania terenów, na których występują elementy przyrody, o których mowa w ust. 1 i 2, określono w rozdz. VII.

4. Zasady ochrony oraz warunki usunięcia drzew i krzewów określają przepisy odrębne.

5. W zagospodarowaniu terenów należy dążyć do zachowania wszystkich występujących na obszarze wsi założeń zieleni, szpalerów, alej i drzew pojedynczych – zlokalizowanych w obrębie układu zabudowy wsi oraz w otoczeniu dróg i cieków.

6. Drzewa usunięte zastąpić nowymi nasadzeniami.

7. Aleje i szpalery zdegradowane lub poddane likwidacji, ze względu na modernizację i przebudowę infrastruktury i dróg, uzupełnić lub odtworzyć w miejscach nie kolidujących z nowym zainwestowaniem.

8. Na terenach zainwestowanych wyznacza się obszary zieleni wewnętrznej wyłączone z lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz infrastruktury drogowej.

Rozdział IV

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego

§ 13. 1. Ochronie podlegają:

- 1) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu;
- 2) Zespół pałacowo-folwarczny z parkiem pałacowym wpisany do rejestru zabytków – Dec. nr 695/W/1-2 z dnia 16.05.1994 r.;
- 3) obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną postanowieniami planu;
- 4) układ przestrzenny wsi i zasady rozplanowania jego elementów;
- 5) krajobraz kulturowy i panoramy układu ruralistycznego wsi Wojczyce;
- 6) zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne oraz obiekty i znaleziska archeologiczne.

2. Obiekty zabytkowe objęte ochroną postanowieniami planu oznaczono na rysunku planu.

§ 14. 1. Obiekty zabytkowe i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków podlegają ochronie i rewaloryzacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W przypadku podjęcia robót budowlanych przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków obowiązują następujące warunki:

- 1) wszelkie roboty budowlane przy zabytkach, jak i w ich otoczeniu (w granicach działki, na której są zlokalizowane), prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami określonymi w planie;
- 2) w obiektach, o niekorzystnie przekształconej pierwotnej/histerycznej formie architektonicznej lub w obiektach zdekapitalizowanych, przeprowadzić prace konserwatorskie i restauratorskie;
- 3) do prac konserwatorskich i restauratorskich oraz wszelkich robót budowlanych wykorzystać dostępne materiały ikonograficzne oraz w niezbędnym zakresie – ustalonym pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – przeprowadzić badania architektoniczne/konserwatorskie.

§ 15. 1. Budynki zabytkowe objęte ochroną postanowieniami planu, jak i tworzone przez nie zespoły, podlegają ochronie, w zakresie następujących elementów architektonicznego ich ukształtowania:

- 1) bryły budynków;
- 2) kształtu i geometrii dachu;
- 3) ceramicznego pokrycia dachu, w tym rodzaju dachówki i jej koloru;

- 4) wielkości i proporcje rzutu budynku;
- 5) zasad kompozycji elewacji i bryły oraz występujących elementów kształtujących elewację (układu okien, osi kompozycyjnych, proporcji w ukształtowaniu elementów elewacji, podziałów poziomych i pionowych);
- 6) detalu architektonicznego, elementów dekoracyjnych i snycerskich, wykroju/podziału okien, stolarki drzwiowej (typu stolarki drzwi i okien);
- 7) innych charakterystycznych elementów lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej wsi, takich jak: ozdobne szczyty z charakterystycznymi formami elementów dekoracyjnych, obramienia okienne, gzymsy, pilastry, portale ozdobne, elementy wejściowe i ganki, werandy, lukarny, elementy konstrukcji ryglowej, okładziny z desek, portale ozdobne, cokoły i podmurówki z ich naturalnymi materiałami;
- 8) rodzaju materiałów budowlanych, wynikających z lokalnej tradycji budowlanej.

2. Ochrona obiektów objętych postanowieniami planu powinna polegać na ich utrzymaniu, odbudowie i/lub przywróceniu zdegradowanych elementów ich architektonicznego ukształtowania i detalu.

3. Dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę oraz odbudowę budynków zabytkowych.

4. W pracach konserwatorskich i restauratorskich oraz przy wszelkich robotach budowlanych wykorzystywać dostępne materiały ikonograficzne oraz w niezbędnym zakresie przeprowadzić badania architektoniczne/konserwatorskie.

5. Wszelkie roboty budowlane oraz konserwatorskie i restauratorskie przy zabytkach (objętych ochroną postanowieniami planu), jak i w ich otoczeniu (w granicach działki, na której są zlokalizowane), prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu, w oparciu o uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

6. Uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków winno dotyczyć:

- 1) ukształtowania bryły i dachu budynku oraz zastosowanych materiałów budowlanych;
- 2) kompozycji i wystroju elewacji;
- 3) ukształtowania detalu architektonicznego, stolarki okiennej i drzwiowej oraz zastosowanych materiałów budowlanych;
- 4) kolorystyki;
- 5) ukształtowania nośników reklam i oświetlenia oraz małej architektury;
- 6) ukształtowania i lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej na działce;
- 7) ukształtowania działki w zakresie sposobu skomponowania terenów utwardzonych i zastosowanych materiałów do realizacji nawierzchni;
- 8) lokalizacji konstrukcji wsporczych i anten oraz innych instalacji technicznych na zewnątrz budynku.

7. Przepisom uchwały podlegają wszystkie obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków po dniu wejścia uchwały w życie.

8. Ochronie podlega zabytkowy krajobraz kulturowy układu ruralistycznego wsi.

9. Krajobraz kulturowy tworzą:

- 1) ruralistyczny układ przestrzenny wsi oraz układy przestrzenne poszczególnych zespołów zabudowy (budowlanych) tworzący ten układ;

- 2) historyczny układ przestrzenny zespołu pałacowo-folwarcznego;
- 3) budynki istniejące i projektowane oraz ich cechy architektoniczne odnoszące się do ukształtowania dachu i jego pokrycia;
- 4) zieleni obejmująca park pałacowy, zespoły zieleni w obrębie zabudowy wsi oraz w otoczeniu dróg i cieków;
- 5) panoramy krajobrazowe (widoki) układu ruralistycznego wsi składającego się z nawarstwiających się elementów układu przestrzennego (brył budynków i ich elewacji), zieleni oraz niezabudowanego przedpola widokowego.

10. Zasady określone w § 13, 14, 15, 16, 17 niniejszego rozdziału oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zawarte w rozdz. III, V, VI i VII są zasadami określającymi ochronę i kształtowanie krajobrazu kulturowego wsi.

§ 16. 1. Plan wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej „A”.

2. Granicę strefy oznaczono na rysunku planu.

3. W granicach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej „A” ochronie podlegają:

- 1) historyczny układ przestrzenny zespołu pałacowo-folwarcznego, określony lokalizacją budynków zabytkowych, kompozycją układu, lokalizacją wnętrza/dziedzińca i przebiegiem dróg;
- 2) park pałacowy z elementami historycznej kompozycji założenia i relikdami zieleni;
- 3) budynki zabytkowe;
- 4) historyczne nawierzchnie dróg;
- 5) elementy krajobrazu naturalnego integralnie związane z zespołem: cieki i ich przyrodnicze/łukowe otoczenie.

4. Ochrona wymienionych elementów zagospodarowania terenu i zabudowy polega na ich zachowaniu i rewaloryzacji/restauracji oraz na dopuszczeniu ich odbudowy i rozbudowy zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i ustaleniami uchwały.

5. W pracach konserwatorskich i restauratorskich oraz przy wszelkich robotach budowlanych wykorzystywać dostępne materiały ikonograficzne oraz w niezbędnym zakresie przeprowadzić badania architektoniczne/konserwatorskie.

6. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zlokalizowanych na obszarze strefy konserwatorskiej „A” określają ustalenia planu w rozdz. III, V, VI i VII, rysunek planu oraz przepisy odrębne.

7. Wszelkie roboty budowlane oraz konserwatorskie i restauratorskie przy obiektach zabytkowych oraz w ich otoczeniu, wymagają uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Uzgodnienie winno dotyczyć:

- 1) elementów architektonicznego ukształtowania obiektów zabytkowych, wymienione w § 14 i § 15;
- 2) lokalizacji nowych budynków;
- 3) gabarytów, ukształtowania bryły, formy i geometrii dachu oraz rodzaju pokrycia dachu nowych budynków jak i budynków niezabytkowych, poddanych przebudowie, rozbudowie i nadbudowie;
- 4) rozwiązań materiałowych nowych budynków jak i budynków niezabytkowych, poddanych przebudowie, rozbudowie i nadbudowie;

- 5) zmian w zagospodarowaniu terenu parku, w tym nowych nasadzeń, wycinek drzew i konserwacji zieleni;
- 6) sposobu skomponowania i odbudowy parku;
- 7) lokalizacji i ukształtowania elementów małej architektury i nośników reklam oraz ogrodzeń;
- 8) przebiegu i ukształtowania nawierzchni dróg;
- 9) lokalizacji i ukształtowania obiektów infrastruktury technicznej;
- 10) lokalizacji konstrukcji wsporczych i anten;
- 11) zmian dokonywanych w podziałach geodezyjnych;
- 12) wszelkich robót ziemnych.

§ 17. 1. Plan wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej „B”.

2. Granicę strefy oznaczono na rysunku planu.

3. W granicach wyznaczonych strefy przedmiotem ochrony są:

- 1) budynki i obiekty zabytkowe;
- 2) historyczny ruralistyczny układ przestrzenny wsi i zasady jego rozplanowania – charakterystyczne dla układu wsi wielodrożnicowej;
- 3) zespoły budowlane lub pojedyncze budynki zabudowy zagrodowej, gospodarczej i mieszkaniowej;
- 4) cechy tworzących wyznaczony do ochrony układ zabudowy budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej, takie jak:
 - a) gabaryty i zasady ukształtowania bryły budynków,
 - b) rozplanowanie zespołów budowlanych/zagrodowych,
 - c) kształt i geometria dachów – rodzaj dachów oraz układ pości kąt ich nachylenia,
 - d) układ kalenicy,
 - e) ceramiczne pokrycie dachu, ceglany kolor pokrycia dachu,
 - f) cechy stylistyczne zabudowy obejmujące – kompozycje brył i elewacji, proporcje elementów architektonicznych kształtujących bryły i elewacje, formy elementów dekoracyjnych i detalu,
 - g) rozwiązania materiałowe, charakterystyczne dla istniejącej tradycji budowlanej;
- 5) istniejący układ dróg;
- 6) założenia zieleni, aleje, szpalery, drzewa;
- 7) zieleń ogrodowa/parkowa otoczenia zabudowy;
- 8) elementy krajobrazu naturalnego integralnie związane z zespołami zabudowy: ciek i ich przyrodnicze/łukowe otoczenie;
- 9) panoramy krajobrazowe zabudowy od strony dróg.

4. Ochrona wymienionych elementów zagospodarowania terenu i zabudowy oraz elementów krajobrazu naturalnego i panoram krajobrazowych polega na ich zachowaniu i modernizacji (rewaloryzacji) oraz na dopuszczeniu ich przebudowy i rozbudowy, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i postanowieniami uchwały.

5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zlokalizowanych na obszarze strefy konserwatorskiej „B” określają postanowienia planu w rozdz. V, VI i VII, rysunek planu oraz przepisy odrębne.

6. W strefie ochrony krajobrazu kulturowego/w strefie ochrony konserwatorskiej ustala się

obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:

- 1) robót budowlanych oraz konserwatorskich i restauratorskich, dotyczących elementów architektonicznego ukształtowania obiektów zabytkowych, o których mowa w § 14 i 15;
- 2) gabarytów, ukształtowania bryły, formy i geometrii dachu oraz rodzaju pokrycia dachu nowych budynków jak i budynków niezabytkowych, poddanych przebudowie, rozbudowie i nadbudowie;
- 3) kompozycji i wystroju elewacji;
- 4) rozwiązań materiałowych nowych budynków jak i budynków niezabytkowych, poddanych przebudowie, rozbudowie i nadbudowie;
- 5) wycinek i konserwacji zieleni w zespołach parkowych/zieleni urządzonej oraz drzew;
- 6) lokalizacji i ukształtowania elementów małej architektury i nośników reklam oraz ogrodzeń w przestrzeni publicznej;
- 7) ukształtowania i rodzaju nawierzchni w obszarze przestrzeni publicznej;
- 8) lokalizacji i ukształtowania obiektów infrastruktury technicznej;
- 9) robót ziemnych, zgodnie z postanowieniami § 18, 19, 20.

7. Dopuszcza się odmienny, od ustalonego w § 15, 16, 17 zakres ochrony elementów wskazanych w planie do ochrony, pod warunkiem uzyskania uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 18. 1. Udokumentowane stanowiska archeologiczne podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Stanowiska archeologiczne oznaczono na rysunku planu.

3. Wykaz stanowisk archeologicznych – obszar **79-25 AZP:**

- 1) 3/66/79-25 AZP;
- 2) 4/67/79-25 AZP;
- 3) 5/68/79-25 AZP;
- 4) 6/69/79-25 AZP.

4. Ustala się następujące warunki i zasady ochrony stanowisk archeologicznych oraz ich bezpośredniego sąsiedztwa:

- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne, w tym projektowane zmiany zagospodarowania terenu, jak i wszelkie roboty budowlane oraz podziały geodezyjne, należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 2) wszelkie zamierzenia inwestycyjne i zmiany zagospodarowania terenu wymagają uprzedniego przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych przez uprawnionego archeologa;
- 3) ratownicze badania archeologiczne należy przeprowadzić na podstawie pisemnego pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 4) zasady prowadzenia prac archeologicznych oraz konserwatorskich i restauratorskich określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 19. 1. Dla obszaru układu ruralistycznego wsi Wojczyce oraz obszaru strefy ochronnej gazo-

ciągów, o których mowa w § 31, ustala się strefę obserwacji archeologicznej „OW”.

2. Granicę strefy obserwacji archeologicznej OW dla obszaru układu ruralistycznego, oznaczono na rysunku planu.

3. Ustala się następujące warunki i zasady ochrony obiektów archeologicznych terenów objętych strefą:

- 1) zasady prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 3) pozwolenie konserwatorskie, o którym mowa w pkt 2, należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, a dla robót niewymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

§ 20. 1. Na całym obszarze planu ustala się wymóg pisemnego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót ziemnych z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem.

2. Ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych. W przypadku ujawnienia w toku prac budowlanych obiektów archeologicznych, należy powiadomić właściwe służby konserwatorskie.

3. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań archeologicznych.

4. Przepisom uchwały podlegają stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków po dniu wejścia uchwały w życie.

Rozdział V

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 21. 1. W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczenie:

- 1) zieleni urządzonej – niskiej i wysokiej;
- 2) oświetlenia ulicznego;
- 3) nośników reklam i informacji – przeznaczonych do umieszczenia na elewacjach frontowych budynku;
- 4) przestrzenno-architektonicznych nośników reklam i informacji, w tym tablic, słupów ogłoszeniowych, drogowskazów, jak i innych obiektów małej architektury służących reklamie i informacji – przeznaczonych do usytuowania na terenie dróg lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie;
- 5) kiosków z prasą;
- 6) osłon miejsc na pojemniki czasowego gromadzenia i segregacji odpadów stałych;
- 7) wyposażenia technicznego przestrzeni publicznej do wysokości nieprzekraczającej 1,1 m;
- 8) pomników, rzeźbiarskich instalacji przestrzennych;

9) ogrodzeń;

10) obiektów infrastruktury technicznej do wysokości nieprzekraczającej 1,6 m oraz kontenerowych stacji transformatorowych;

11) obiektów i urządzeń komunikacji publicznej, wiat przystankowych i zintegrowanych z nimi kiosków handlowych.

2. W obszarze przestrzeni publicznej wyklucza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych i garaży;
- 2) straganów, barakozów i kontenerów oraz kiosków, z wyjątkiem kiosków dopuszczonych w ust. 1;
- 3) obiektów infrastruktury technicznej o wysokości powyżej 1,6 m;
- 4) wielkowymiarowych nośników reklam i informacji, lokalizowanych na terenach działek i dróg oraz na elewacjach.

3. Elementy wymienione w ust. 1, winny zostać uformowane jednorodnie plastycznie i architektonicznie dla obszaru wsi – wg zasad i wzorów ustalonych dla gminnego systemu informacji wizualnej i turystycznej.

4. Na elewacjach budynków mogą być umieszczone wyłącznie szyldy, napisy z liternictwa przestrzennego i tablice informacyjne wyłącznie odnoszące się do przedmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub nieruchomości, przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) rozwiązania kolorystyczne wszystkich umieszczanych na elewacji elementów winny charakteryzować się barwami stonowanymi, o niskiej chromatyczności;
- 2) zespół tablic winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie;
- 3) na budynkach istniejących oraz na budynkach nowych szyldy umieszczać w sposób zapewniający harmonijne ukształtowanie elewacji budynku;
- 4) maksymalna powierzchnia zespołu tablic informacyjnych/tablicy informacyjnej na jednej elewacji budynku mieszkalno-usługowego i mieszkalnego nie może przekroczyć 0,8 m², a na elewacji budynku usługowego 1,5 m²;
- 5) na budynkach mieszkalno-usługowych i mieszkalnych tablice i szyldy umieszczać wyłącznie w części parterowej.

5. Na elewacjach budynków zabytkowych dopuszcza się tablice o małych wymiarach, wynikających z ukształtowania detalu architektonicznego oraz proporcji i zasad kompozycji elewacji.

6. Ustala się następujące parametry kształtowania przestrzenno-architektonicznych nośników reklam i informacji oraz kiosków gazetowych/straganów, przeznaczonych do usytuowania na terenie dróg lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie:

- 1) maksymalna wysokość tablic, słupów ogłoszeniowych i drogowskazów nie może przekroczyć: 2,5 m;
- 2) maksymalna powierzchnia tablicy nie może przekroczyć: 1,1 m²;
- 3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury (instalacji przestrzennej, altan, pergoli) oraz wiaty przystankowej, kiosku gazetowego i straganu nie może przekroczyć: 3,2 m;

4) powierzchnia zabudowy pojedynczego elementu przestrzenno-architektonicznego nośnika reklamy i informacji (obiektu małej architektury), wiat przystankowych oraz kiosku gazetonowego nie może przekroczyć: 8 m².

7. Ustala się następujące zasady kształtowania osłon miejsc dla pojemników służących czasowemu gromadzeniu (segregacji) odpadów stałych:

- 1) maksymalna wysokość osłony, w tym kalenicy, nie może przekroczyć: 3,0 m;
- 2) wysokość ściany osłony przewidzieć w granicach: 1,2–1,6 m;
- 3) ścianę ukształtować z elementów drewnianych, wyłącznie jako ażurową;
- 4) dodatkowo przewidzieć prześwity w ścianie między podłogą/posadzką oraz ewentualnym zadaszeniem;
- 5) stosować rozwiązania architektoniczne jednolite dla całego obszaru jednostki – ukształtowane w nawiązaniu do regionalnej tradycji budowlanej i związanymi z nią formami detalu i snycerki;
- 6) dopuszcza się stosowanie zadaszenia, w tym zadaszenia stromego (spadek połaci dachu w granicach 25–45°).

8. Pod potrzeby związane z organizacją i obsługą imprez masowych i rekreacyjno-wypoczynkowych, dopuszcza się lokalizację, w sposób zorganizowany, przenośnych i tymczasowych systemów o formach namiotowych.

§ 22. 1. Wzdłuż linii rozgraniczających terenów usytuowanych w przestrzeni publicznej (od strony dróg) dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) odcinki wyodrębniających się ciągów ogrodzeń wzdłuż dróg powinny charakteryzować się jednakową wysokością oraz wspólnymi lub jednolitymi cechami rozwiązań plastycznych/architektonicznych i materiałowych przęsła;
- 2) wykluczyć lokalizację ogrodzeń betonowych, w tym prefabrykowanych.

2. Ustala się następujące szczególne zasady kształtowania ogrodzeń przy obiektach zabytkowych oraz w strefie ochrony konserwatorskiej:

- 1) ogrodzenia dostosować do zabytkowego charakteru otoczenia, z uwzględnieniem ukształtowanych historycznie cech stylistycznych ogrodzeń przy obiektach zabytkowych oraz do cech lokalnej tradycji budowlanej;
- 2) dopuszcza się ogrodzenia drewniane i metalowe, ukształtowane z pręseł ażurowych;
- 3) zachować i zrekonstruować relikty ogrodzeń zabytkowych;
- 4) uwzględnić dostępne materiały ikonograficzne;
- 5) dopuszcza się ogrodzenie pełne/murowane w przypadku kontynuacji (rozbudowy) lub rekonstrukcji ogrodzenia zabytkowego.

§ 23. 1. Ustala się następujące warunki kształtowania zieleni w obrębie linii rozgraniczających dróg oraz w jej otoczeniu:

- 1) w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleni wysoką;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych zespołów, złożonych ze szpalerów drzew oraz ciągów zie-

leni niskiej (trawników, kwietników i ciągów krzewów);

- 3) szpalery drzew winny zostać odpowiednio uformowane i dostosowane pokrojem do skali wnętrza urbanistycznego oraz przebiegu uzbrojenia;
- 4) lokalizacja zespołów nowej zieleni wymaga zgody zarządcy drogi i zgody właściciela terenu;
- 5) w części centralnej wsi, objętej strefą ochrony konserwatorskiej „A” i „B” dopuszcza się adaptowanie części ciągów komunikacji pieszej, poboczny oraz dojazdów i placyków pod elementami przestrzeni rekreacyjnej i zieleni;
- 6) szpalery zlikwidowane przy przebudowie i modernizacji dróg odtworzyć poza koroną drogi.

2. Ustala się następujące warunki kształtowania posadzki i nawierzchni dróg w ciągach dróg i ich otoczeniu:

- 1) w maksymalnym stopniu zachować relikty historycznych nawierzchni brukowych;
- 2) ciągi piesze i chodniki realizować z drobnogabarytowych elementów – bruku kamiennego lub z kostki betonowej;
- 3) w części centralnej wsi, objętej strefą ochrony konserwatorskiej „A” i „B” przebudować ciągi komunikacji pieszej, pobocza oraz dojazdy, ścieżki rowerowe, placówki i okolnice oraz inne obszary wspólnego użytkowania, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru, głównie poprzez wprowadzenie bruku kamiennego i innych naturalnych nawierzchni oraz zieleni;
- 4) w drogach wewnętrznych dopuszcza się dodatkowe wydzielenie, poprzez różnicowanie rodzaju nawierzchni, takich elementów przekroju, jak: placówki rekreacyjne, ciągi piesze (chodniki), wjazdy na posesje, miejsca postojowe oraz ścieżki rowerowe.

Rozdział VI

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 24. 1. Przebieg oraz klasyfikację dróg określa rysunek planu i uchwała.

2. Układ dróg tworzą:

- 1) drogi lokalne – KD L;
- 2) drogi dojazdowe – KD D;
- 3) drogi wewnętrzne – KD W.

3. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających określono w rozdz. VII.

4. Poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się dodatkowe konieczne poszerzenia pasów drogowych na cele związane z poprawą parametrów techniczno-użytkowych drogi, w szczególności związanych z bezpieczeństwem ruchu, bezpieczeństwem użytkowników terenów przylegających do drogi oraz z ochroną zdrowia ludzi. Poszerzenie pasa drogowego istniejących dróg może odbywać się za zgodą właścicieli gruntów.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK.II.AS2.0914-26/10 z dnia 8 września 2010 r. do WSA we Wrocławiu na § 24 ust. 4)

5. Elementy komunikacji służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

6. Nawierzchnie ciągów pieszych i chodników projektować z kamienia naturalnego lub elementów betonowych.

7. Dopuszcza się, niezależnie od wyznaczonych na rysunku planu, wydzielanie dodatkowych dróg wewnętrznych dla obsługi zespołów budowlanych. Minimalna szerokość pasa terenu pod drogę wewnętrzną powinna wynosić 8 m.

8. Dopuszcza się zaliczenie dróg wewnętrznych określonych w niniejszym planie do dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

9. Dopuszcza się odstąpienie od wydzielenia ustalonych na rysunku planu dróg wewnętrznych za zgodą właścicieli lub użytkowników, których działki te drogi miały obsługiwać – w takich przypadkach ustala się przeznaczenie terenu planowanej drogi wewnętrznej takie jak przeznaczenie terenów przyległych.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK.II.AS2.0914-26/10 z dnia 8 września 2010 r. do WSA we Wrocławiu na § 24 ust. 9)

10. Terenom działek rolniczych, z których wydzielono tereny pod zabudowę, zachować dostęp do dróg publicznych.

§ 25. 1. Zachowuje się istniejącą obsługę terenów i działek z istniejących dróg.

2. Dopuszcza się nowe zjazdy, po uzyskaniu zgody zarządcy drogi.

3. Przy budowie, przebudowie i modernizacji ulic należy uwzględnić zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wynikające z przepisów szczególnych i ustaleń planu.

4. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację:

- 1) nowych obiektów i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz normach branżowych;
- 2) urządzeń związanych z obsługą i ochroną drogi oraz ochroną środowiska;
- 3) wiat przystankowych, jak i elementów wyposażenia przestrzeni publicznej, o których mowa w rozdz. V.

5. Obiekty, o których mowa w ust. 4, lokalizować wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.

6. Przy przebudowie dróg w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń wysoką, zlokalizowaną w obrębie linii rozgraniczających.

7. Nową zieleń kształtować zgodnie z warunkami określonych w rozdz. V.

§ 26. 1. Następujące tereny i elementy zagospodarowania mogą służyć wytyczeniu ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych:

- 1) tereny dróg i ulic – oznaczone symbolem KD L, KD D, KDW oraz inne drogi wewnętrzne, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 2) tereny sportu i rekreacji – oznaczone symbolem US;
- 3) tereny rolnicze – oznaczone symbolem R;
- 4) tereny lasów – oznaczone symbolem ZL, z wykorzystaniem wewnętrznych dróg leśnych, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę terenów leśnych.

§ 27. 1. Dla nowej zabudowy, w granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowied-

nią do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i samochodów gospodarczych.

2. Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:

- 1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej: 1 m.p./1 mieszkanie;
- 2) na potrzeby obiektów produkcji: 1 m.p./2,5 miejsca pracy;
- 3) na potrzeby usług:
 - a) obiekty handlowe: 1 m.p./40 m² p.u.,
 - b) biura: 1 m.p./40 m² p.u.,
 - c) obiekty gastronomii, kluby: 1 m.p./10 miejsc konsumpcyjnych/usługowych,
 - d) usługi turystyczne: 1 m.p./6 łózek,
 - e) obiekty usługowe pozostałe: 1 m.p./40 m² p.u.

3. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych za zgodą zarządcy drogi.

§ 28. 1. Ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez zbiorowy system zaopatrzenia w wodę funkcjonujący w oparciu o wodociąg grupowy – SUW Szczepanów.

2. Do czasu realizacji docelowego systemu zaopatrzenia w wodę dopuszcza się funkcjonowania systemu w oparciu o SUW Wojczyce.

3. Ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorowy system odprowadzenia ścieków (K2), funkcjonujący w oparciu o układ, obejmujący:

- 1) sieci kanalizacyjne – kanały sanitarne, usytuowane w ciągach dróg lub poza nimi, zgodnie z programem i planem rozbudowy sieci kanalizacyjnej sanitarnej (koncepcją programową gospodarki ściekowej);
- 2) system włączenia do kanalizacji wsi Kryniczno;
- 3) miejską oczyszczalnię ścieków w Środzie Śląskiej.

4. Do czasu realizacji docelowego zbiorowego systemu odprowadzenia ścieków, dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez grupowe indywidualne systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz gromadzenie ścieków w osadnikach bezodpływowych, na warunkach ustalonych w przepisach szczególnych.

5. Plan ustala odprowadzanie wód deszczowych na teren działki lub do istniejących cieków wodnych – zgodnie z warunkami ustalonymi w przepisach odrębnych.

6. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie usuwania i utylizacji odpadów stałych:

- 1) składowanie czasowe odpadów wyłącznie w miejscach gromadzenia odpadów stałych zlokalizowanych zgodnie z wymogami przepisów Prawa budowlanego i innych przepisów odrębnych;
- 2) składowanie, segregacja i utylizacja z wykorzystaniem terenów gromadzenia i utylizacji odpadów komunalnych, zlokalizowanych na terenach komunalnego wysypiska.

7. Plan ustala dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłem i dystrybucją energii

zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne oraz przyjętymi założeniami do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze miasta, z uwzględnieniem następujących urządzeń:

- 1) linii elektroenergetycznych sn (20 kV);
- 2) stacji transformatorowych;
- 3) linii elektroenergetycznych nn (kablowych) z przyłączeniami.

8. Plan dopuszcza dostawę gazu z rozdzielczej sieci gazowej, w uzgodnieniu z dysponentem sieci. Przyłączenie obiektów powinno odbywać się na zasadach określonych w ustawie Prawo Energetyczne oraz rozporządzeniach wykonawczych do tej ustawy, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.

9. Plan ustala ogrzewanie obiektów w oparciu o źródła indywidualne lub grupowe, spełniające wymogi sanitarne i ochrony środowiska określone w przepisach odrębnych.

10. Ustala się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych. Istniejące linie do zachowania.

§ 29. 1. Ustala się budowę nowej oraz rozbudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej pod potrzeby adaptowanej i nowej zabudowy.

2. Ustala się rozbudowę systemu zaopatrzenia w wodę, poprzez rozbudowę sieci wodociągowej (Ø40 – Ø80) w rejonie projektowanej nowej zabudowy, w tym w ciągach projektowanych dróg.

3. Ustala się budowę kanalizacji sanitarnej (Ø200 – Ø300), w rejonie istniejącej i projektowanej nowej zabudowy, w tym w ciągu projektowanych i istniejących dróg.

4. Schemat przebiegu sieci zawiera rysunek planu.

5. Zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji winno nastąpić na warunkach określonych przez właściciela sieci.

6. W obszarze strefy ochrony konserwatorskiej „A” i „B”, wyklucza się lokalizację nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych (przesyłowych i dystrybucyjnych) oraz telekomunikacyjnych.

7. Modernizowane i przebudowywane sieci napowietrzne zastąpić liniami kablowymi podziemnymi.

8. Stacje transformatorowe należy lokalizować jako wolno stojące budowle lub jako urządzenia wbudowane w budynki usługowe. Ustala się możliwość lokalizacji wolno stojących stacji transformatorowych na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki.

9. Orientacyjną lokalizację nowych stacji transformatorowych oznaczono na rysunku planu.

10. Dopuszcza się dodatkowe stacje transformatorowe na terenach oznaczonych symbolem U, MNU, RU i innych, stosowanie do potrzeb poszczególnych odbiorców.

11. Przebudowę linii elektroenergetycznych, w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami, przeprowadzić na warunkach określonych przez przedsiębiorstwo energetyczne.

12. Na terenach MNU, MW, MU, U, US, RU, ZP, ZL oraz 1R wyklucza się lokalizację wolnostojących masztów radiokomunikacyjnych (stacji bazowych telefonii komórkowych) oraz na terenach 2R w odległości mniejszej od dwukrotnej wysokości konstrukcji wieżowej od terenów zabudowy i od dróg publicznych (KD).

13. Maksymalna wysokość masztów radiotelekomunikacyjnych (stacji bazowych telefonii komórkowych), dopuszczonych na terenach 2R nie może przekroczyć 21 m.

14. Dopuszcza się urządzenia radiotelekomunikacyjne zainstalowane na budynkach, obejmujące konstrukcję wsporczą i anteny, z wykluczeniem kontenerów i innych urządzeń z zabudową.

15. Wysokość konstrukcji wsporczych, łącznie z antenami, urządzeń radiotelekomunikacyjnych zainstalowanych na budynkach – liczona od najwyższego poziomu dachu budynku – nie powinna przekroczyć 2 m.

16. Lokalizacja konstrukcji wsporczych i anten na budynkach zabytkowych wymaga pozwolenia lub uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

17. Wody opadowe odprowadzane z utwardzonych terenów, takich jak drogi, parkingi, place manewrowe, które mogą być zanieczyszczane substancjami ropopochodnymi, należy podczyszczać w stosownych urządzeniach. W przypadku stosowania powierzchni częściowo utwardzonych, zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

§ 30. 1. Ustala się następujące ogólne zasady budowy i przebudowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) układ nowych oraz zakres rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w oparciu o założenia, koncepcje, programy i plany rozbudowy poszczególnych rodzajów sieci lub w oparciu o rozwiązania zawarte w projektach budowlanych poszczególnych przedsięwzięć;
- 2) nowe odcinki sieci (kanalizacji sanitarnej, deszczowej i wodociągów, sieci gazowej, elektroenergetycznej dystrybucyjnej sn/nn oraz telekomunikacyjnej, należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg powiatowych i gminnych oraz wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej poza terenami dróg, w tym dystrybucyjnych i przesyłowych sieci gazowych, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) przebieg sieci wynikać będzie z ustaleń właściwych programów i koncepcji rozwoju poszczególnych sieci infrastruktury technicznej,
 - b) przebieg dostosowany będzie do warunków terenowych i ukształtowania terenu.

2. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg wymaga zgody zarządcy drogi.

3. Lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej poza obszarem dróg, wymaga zgody właściciela terenu i zarządcy sieci.

§ 31. 1. Na rysunku planu oznaczono gazociąg przesyłowy wys. ciśnienia Załęcze – Radakowice –

Zgorzelec DN300 6,3MPa oraz gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia Środa Śląska – Biernatki DN300 1,6MPa wraz ze strefą ochronną o szerokości 25 m od osi gazociągów.

2. Strefa ochronna gazociągu stanowi obszar, w którym operator sieci gazowej jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację.

3. Wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu oraz planowane prace budowlane w obrębie strefy ochronnej gazociągu powinny być uzgodnione przez operatora sieci.

4. Dla terenów w otoczeniu gazociągu oraz w obrębie oznaczonej strefy ochronnej, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zapewnić możliwość swobodnego dojazdu do gazociągu oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu;
- 2) wykluczyć sadzenie drzew i krzewów w pasie o szerokości 4 m (po 2 m od osi gazociągu);
- 3) wykluczyć prowadzenie działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu;
- 4) obiekty budowlane, w tym podziemnego uzbrojenia technicznego lokalizować na warunkach określonych przez operatora gazociągu;
- 5) sposób zabezpieczenia istniejącego gazociągu w miejscu skrzyżowania z projektowanymi drogami należy uzgodnić z operatorem gazociągu przed wydaniem pozwolenia na budowę.

5. Na terenach lasów dopuszcza się zmniejszenie strefy ochronnej gazociągów do 15 m od osi gazociągu.

6. Na rysunku planu oznaczono projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4MPa relacji Taczalin – Radakowice.

7. Lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4MPa relacji Taczalin – Radakowice dopuszcza się w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej gazociągów istniejących.

8. Dopuszcza się zmianę lokalizacji gazociągu DN 500 MOP 8,4MPa relacji Taczalin – Radakowice poza przebieg oznaczony na rysunku planu.

9. Dla gazociągu DN 500 MOP 8,4MPa relacji Taczalin – Radakowice obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 4 m od osi gazociągu.

10. Zasady zagospodarowania ustalone w ust. 4 dla strefy ochronnej istniejących gazociągów obowiązują dla strefy kontrolowanej gazociągu DN 500 MOP 8,4MPa relacji Taczalin – Radakowice.

§ 32. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się instalowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł niekonwencjonalnych, za wyjątkiem turbin wiatrowych.

2. Niekonwencjonalne źródła energii nie mogą powodować konfliktu z podstawowym przeznaczeniem terenu, ustalonym w planie; a parametry tych urządzeń – powierzchnia zabudowy i wysokość – muszą odpowiadać wymogom określonym dla danego terenu.

Rozdział VII

Ustalenia szczegółowe

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU – 6MNU ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej (tereny istniejącego wielofunkcyjnego zainwestowania wiejskiego);

- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – istniejącej,
 - b) tereny zabudowy zagrodowej,
 - c) tereny obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej,
 - d) tereny zieleni urządzonej,
 - e) obiekty infrastruktury technicznej,
 - f) infrastruktura drogowa;
- 3) wyklucza się lokalizację obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej oraz produkcji rolnej, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko. Uciążliwości dopuszczonych obiektów produkcyjnych nie mogą przekraczać granic działki na której zostały zlokalizowane;
- 4) przeznaczenie uzupełniające obejmujące tereny zabudowy zagrodowej może zajmować nie więcej niż 30% powierzchni terenu; przeznaczenie uzupełniające obejmujące tereny obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej może zajmować nie więcej niż 15% powierzchni terenu;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,30;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki istniejące do zachowania i adaptacji, w tym budynki zabytkowe, oznaczono na rysunku planu;
- 2) budynki nieoznaczone na rysunku planu jako „budynki istniejące do zachowania i adaptacji” mogą zostać wyburzone, bądź przebudowane, rozbudowane i nadbudowane, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) w przypadku niewyznaczenia linii zabudowy na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi wyznaczają:
 - a) na terenach zainwestowanych: elewacje frontowe istniejących budynków, najbliższych lokalizacji,
 - b) na terenach niezainwestowanych: przepisy odrębne;
- 4) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
- 5) dopuszcza się podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości określonej dla zabudowy projektowanej;

- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 7) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) zachować historyczny układ przestrzenny zespołów budowlanych wsi, w szczególności elementy układu charakterystyczne dla wsi wielodrożnicowej,
 - b) zachować istniejący układ zagród z niezabudowanymi ich wnętrzami,
 - c) nowe budynki należy lokalizować w nawiązaniu do kompozycji układu zabudowy wsi, z zachowaniem określonej w planie linii zabudowy oraz terenów zieleni wewnętrznej,
 - d) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg/równolegle lub prostopadle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
 - e) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej (półotwartych lub zamkniętych),
 - f) otoczenia budynków oraz wnętrza zespołów budowlanych przez nie tworzone, należy przekształcać i zagospodarowywać zielenią urządzoną,
 - g) zachować i przebudować ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
 - h) poszczególne zagrody/zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
 - i) silosy lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach zasłoniętych zabudową,
 - j) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 8) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych oraz budynkach ukształtowanych zgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
 - a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
 - b) zachować/odtworzyć historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego lub łupek) oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
 - c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków,
 - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
 - e) wprowadzić/przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej z pełnoplastycznymi elementami konstrukcji ramiaków (wyklucza się podział międzyszybowy),
- f) rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku,
- g) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy/przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji),
- h) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
- i) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak balkony i kolumny,
- j) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji, w tym wentylacyjne;
- 9) w budynkach zabytkowych zdegradowanych architektonicznie, przebudowanych niezgodnie z zasadami ochrony konserwatorskiej i z naruszeniem wartości zabytkowych oraz architektonicznych, odtworzyć i przywrócić nieistniejące elementy architektonicznego ich ukształtowania, podlegające ochronie;
- 10) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych/budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
 - a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej, określonych poprzez elementy architektonicznego ich ukształtowania, które podlegają ochronie,
 - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak, balkony i kolumny,
 - c) rzut budynku wolnostojącego ukształtować jako prostokątny przy zachowaniu minimalnych dopuszczalnych proporcji boków 1 : 1,5,
 - d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dwuspadowy dach oraz tradycyjne materiały budowlane,
 - e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny i dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji) oraz elementów konstrukcji szachulcowej jak i elementów z kamienia lub z cegły klinkierowej,

- f) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 65% długości budynku;
- 11) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych/zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
- 12) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
- a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12–35°;
 - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu);
 - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 35% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
 - d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych;
 - e) budynki lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach osłoniętych zabudową lub zielenią;
- 13) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki elewacji:
- a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku;
 - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
- 14) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) usytuowanie linii zabudowy określa rysunek planu;
 - 2) charakter zabudowy: wolno stojąca/zwarta, dopuszcza się zespoły budowlane półotwarte lub zamknięte;
 - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki mieszkaniowej: 0,30;
 - 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki dla pozostałych funkcji: 0,60;
 - 5) maksymalna wysokość okapu/elewacji budynków istniejących: do zachowania, z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu;
 - 6) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych mieszkaniowych jednorodzinnych: 4,0 m;
 - 7) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych pozostałych funkcji: 6,5 m;
 - 8) maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących: do zachowania, z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu;
 - 9) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych mieszkaniowych jednorodzinnych: 9,0 m;
 - 10) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych pozostałych funkcji: 10 m;
 - 11) maksymalna wysokość okapu lub elewacji obiektów o funkcjach pomocniczych: 5,5 m;
 - 12) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (siloś, zbiorników): 9,0 m;
 - 13) dach budynków zabytkowych: do zachowania, dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
 - 14) dach budynków projektowanych: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy, dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;
 - 15) kąt nachylenia połaci dachu budynków zabytkowych do zachowania, dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
 - 16) kąt nachylenia połaci dachu budynków projektowanych: 38° do 45°;
 - 17) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego (zalecana karpiówka);
 - 18) dopuszcza się ukształtowanie dachu obiektów pomocniczych zgodnie z warunkami określonymi w ust. 4.
6. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
 - 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości;
 - 3) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
 - 4) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych;
 - 5) ustala się następujące parametry podziału na działki pod zabudowę:
 - 6) ustala się następujące parametry podziału na działki pod zabudowę:
 - a) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną:
 - wolno stojąca: 1000 m²,
 - bliźniacza: 600 m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę zagrodową: 3000 m²,
 - c) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę usługową: 1800 m²,
 - d) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę o innych dopuszczonych funkcjach (z wyjątkiem infrastruktury): 700 m²,
 - e) minimalna szerokość działki: 25 m,
 - f) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 65° do 90°.
- § 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7MNU – 12MNU ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
- b) infrastruktura drogowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,35;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budynki należy lokalizować z zachowaniem określonej w planie linii zabudowy oraz terenów zieleni wewnętrznej,
 - b) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej (półotwartych lub zamkniętych),
 - c) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg/równolegle lub prostopadle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
 - d) otoczenia budynków oraz wnętrza zespołów budowlanych przez nie tworzone, należy zagospodarowywać zielenią urządzoną i przydomowym zagospodarowaniem, właściwym dla funkcji działki i zabudowy,
 - e) nawierzchnię ciągów komunikacyjnych dostosować do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
 - f) tereny zieleni należy formować jako założenia o swobodnych układach kompozycyjnych,
 - g) poszczególne zagrody/zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
 - h) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 4) ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:
 - a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej, określonych przez elementy architektonicznego ich ukształtowania, które podlegają ochronie,
 - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,

- c) rzut budynku wolno stojącego ukształtować jako prostokątny,
- d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dach (prosty symetryczny – dwuspadowy) oraz tradycyjne materiały budowlane,

- e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny i dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji) oraz elementów konstrukcji szachulcowej, przeszklonych elewacji, jak i elementów z kamienia lub z cegły klinkierowej,

- f) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 65% długości budynku;

5) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:

- a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12–35°,

- b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),

- c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,

- d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych;

6) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki elewacji:

- a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,

- b) stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;

7) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie linii zabudowy określa rysunek planu;

- 2) charakter zabudowy: wolno stojąca lub zwarta; dopuszcza się zespoły budowlane półotwarte lub zamknięte;

- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki mieszkaniowej: 0,25;

- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki pozostałych funkcji: 0,60;

- 5) maksymalna wysokość okapu budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 4,0 m;

- 6) maksymalna wysokość okapu budynków pozostałych funkcji: 6,5 m;

- 7) maksymalna wysokość kalenicy budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 9,0 m;

- 8) maksymalna wysokość kalenicy budynków pozostałych funkcji: 10,0 m;

- 9) maksymalna wysokość okapu lub elewacji obiektów o funkcjach pomocniczych: 4,5 m;

- 10) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy – dwuspadowy, dopuszcza się

dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;

- 11) kąt nachylenia połaci dachu: 35° do 45°;
- 12) materiały pokrycia dachu: dachówka ceramiczna/betonowa koloru czerwonego/ceglanego/(zalecana karpiówka);
- 13) dopuszcza się ukształtowanie dachu obiektów pomocniczych zgodnie z warunkami określonymi w ust. 4.

6. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości;
- 3) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych;
- 5) zachować dostęp do dróg publicznych terenom działki rolnej (R), z której wydzielono część działki pod teren oznaczony symbolem MNU;
- 6) ustala się następujące parametry podziału na działki pod zabudowę:
 - a) minimalna pow. dz. pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną:
 - wolno stojącą: 1000 m²,
 - bliźniaczą: 600 m²,
 - b) minimalna pow. dz. pod budynek usługowy: 1800 m²,
 - c) minimalna szer. dz.: 25 m,
 - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 65–90°.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - b) infrastruktura drogowa;
- 3) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć produkcji rolnej mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,35;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kultu-

rowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 2) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg/równolegle lub prostopadle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
 - b) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej (półotwartych lub zamkniętych),
 - c) poszczególne zagrody/zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 4) ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:
 - a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej, określonych poprzez elementy architektonicznego ich ukształtowania, które podlegają ochronie,
 - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
 - c) rzut budynku wolno stojącego ukształtować jako prostokątny,
 - d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dwuspadowy dach (symetryczny) oraz tradycyjne materiały budowlane,
 - e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny i dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji) oraz elementów konstrukcji szachulcowej jak i elementów z kamienia lub z cegły klinkierowej,
 - f) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 65% długości budynku;
- 5) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
 - a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12° do 35°,
 - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
 - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 40% powierzchni zabudowy

wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,

- d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych,
 - e) budynki lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach osłoniętych zabudową lub zielenią;
- 6) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
- a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
 - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
- 7) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie linii zabudowy: określa rysunek planu;
- 2) charakter zabudowy: wolno stojąca lub zwarta; dopuszcza się zespoły budowlane zabudowy zagrodowej o charakterystycznych układach – otwartych lub zamkniętych;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,60;
- 4) maksymalna wysokość okapu budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 4 m;
- 5) maksymalna wysokość okapu budynków pozostałych funkcji: 6,5 m;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy budynków mieszkaniowych jednorodzinnych: 9,0 m;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy budynków pozostałych funkcji: 11,0 m;
- 8) maksymalna wysokość okapu lub elewacji/gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 5,5 m;
- 9) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników): 9,0 m;
- 10) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy; dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;
- 11) kąt nachylenia połaci dachu: 35° do 45°;
- 12) materiał pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna/betonowa koloru czerwonego/ceglanego;
- 13) dopuszcza się ukształtowanie dachu obiektów pomocniczych zgodnie z warunkami określonymi w ust. 4.

6. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach

i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych;

- 4) ustala się następujące parametry podziału na działki pod zabudowę:
 - a) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę zagrodową: 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość działki: 35 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 75°–90°.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) usługi,
 - b) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług, o których mowa w § 3 pkt 8, lit b, d, e, f, h, i, l;
- 4) lokalizację usług dopuszcza się przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) pod usługi przeznaczyć parter budynku mieszkalnego/wielofunkcyjnego,
 - b) powierzchnia usług nie może przekroczyć 30% pow. całkowitej budynku mieszkalnego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,35;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowe.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy;
- 2) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych:
 - a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
 - b) zachować/odtworzyć historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego lub łupka) oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
 - c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie – zgodnie z historycznym pierwowzorem,
 - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
 - e) wprowadzić/przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej z pełnoplastycznymi ele-

- mentami konstrukcji ramiaków (wyklucza się podział międzyszybowy),
- f) rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku,
- g) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy/przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie (wymienione w § 15), z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji),
- h) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
- i) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak, balkony, kolumny i inne,
- j) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji, w tym wentylacyjne i TV;
- 3) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych – garaży i/lub obiektu gospodarczego:
- a) budynki usytuować w sposób uporządkowany (w jednej linii zabudowy lub linii skomponowanego architektonicznie układu) – w jednym rejonie działki/terenu,
- b) zachować jednorodne rozwiązania architektoniczne budynków, wchodzących w skład zespołów i zgrupowań lokalizowanych na poszczególnych działkach/terenach,
- c) wyklucza się garaże blaszane,
- d) zachować następujące parametry:
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej/gzymsu, attyki, okapu: 2,2–2,8 m,
 - maksymalna wysokość kalenicy: 4,5 m;
- 4) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
- a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
- b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych,
- c) uwzględnić zabytkowy charakter zabudowy i rodzaj stosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
- 5) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V;
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) charakter zabudowy: wolno stojąca;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,35;
- 3) maksymalna wysokość okapu/wysokości elewacji lub gzymsu budynku istniejącego: istniejąca do zachowania;
- 4) maksymalna wysokość kalenicy: istniejąca do zachowania;
- 5) dach: istniejący do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwotnym wzorem;
- 6) kąt nachylenia połaci dachu: istniejący do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwotnym wzorem;
- 7) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka koloru czerwonego/ceglanego lub inne pokrycie zgodne z historycznym pierwotnym wzorem.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych.
- § 37.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
- a) usługi,
- b) tereny infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych;
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie. Ustala się zakaz rozbudowy budynku/część budynku związanego z tą funkcją;
- 4) dopuszcza się lokalizację usług, o których mowa w § 3 pkt 8, lit b, d, e, f, h, i, l.;
- 5) lokalizację usług dopuszcza się przy zachowaniu następujących warunków:
- a) pod usługi przeznaczyć parter budynku mieszkalnego/wielofunkcyjnego,
- b) powierzchnia usług nie może przekroczyć 20% pow. całkowitej budynku mieszkalnego.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,35;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nowe budynki lokalizować wyłącznie w miejscu nieistniejącej/zdegradowanej zabudowy historycznej lub w miejscu, w którym w sposób logiczny (w nawiązaniu do zasad kompozycji układu) będzie uzupełnić układ zabudowy,
 - b) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg/równolegle lub prostopadle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
 - c) zlikwidować dysharmonijnie ukształtowaną tymczasową zabudowę gospodarczą oraz inne elementy budowli rolniczych i gospodarczych niedostosowane do walorów zabytkowych założenia,
 - d) poszczególne obiekty/zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
 - e) wprowadzić ciągi zieleni szpalerowej wzdłuż granic terenu oraz wzdłuż układu dróg;
- 3) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych oraz budynkach ukształtowanych zgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
 - a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
 - b) zachować/odtworzyć historyczne pokrycie dachu oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
 - c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie – zgodnie z historycznym pierwowzorem,
 - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, wymiary i rozmieszczenie okien,
 - e) rozbudowa może obejmować maksymalnie 15% pow. zabudowy budynku,
 - f) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy/przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji),
 - g) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
 - h) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
 - i) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji, w tym wentylacyjne i TV;
- 4) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy:
 - a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych,
 - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
 - c) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dwuspadowy dach oraz tradycyjne materiały budowlane,
 - d) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takich jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), czterospadowego dachu, na warunkach ustalonych w planie, poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi, innych elementów detalu, takich jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej;
- 5) dopuszcza się utrzymanie dachu płaskiego istniejącego budynku wielorodzinnego;
- 6) w budynkach zabytkowych zdegradowanych/przebudowanych niezgodnie z wymogami konserwatorskimi przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku z zachowaniem warunków określonych w planie;
- 7) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych/zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
- 8) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych – garaży i/lub obiektu gospodarczego:
 - a) budynki usytuować w sposób uporządkowany (w jednej linii zabudowy lub linii skomponowanego architektonicznie układu) – w jednym rejonie działki/terenu,
 - b) zachować jednorodne rozwiązania architektoniczne budynków, wchodzących w skład zespołów i zgrupowań lokalizowanych na poszczególnych działkach/terenach,
 - c) wyklucza się garaże blaszane,
 - d) zachować następujące parametry:
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej/gzymsu, attyki, okapu: 2,2–2,8 m;
 - maksymalna wysokość kalenicy: 4,5 m;
- 9) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
 - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
 - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory ja-

sne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych,

- c) uwzględnić zabytkowy charakter zabudowy i rodzaj stosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;

- 10) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie linii zabudowy: linie zabudowy wyznaczają elewacje frontowe istniejących budynków;
- 2) charakter zabudowy: wolno stojąca/zwarta;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,35;
- 4) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu budynków istniejących zabytkowych: istniejąca do zachowania;
- 5) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu budynków projektowanych: 7,5 m;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących zabytkowych: istniejąca do zachowania;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych: 12 m;
- 8) dach budynków istniejących zabytkowych: istniejący do zachowania dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
- 9) dach budynków projektowanych: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy;
- 10) kąt nachylenia połaci dachu budynków istniejących zabytkowych: istniejący do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
- 11) kąt nachylenia połaci dachu budynków projektowanych: 35–45°;
- 12) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego lub inne pokrycie zgodne z historycznym pierwowzorem.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RU, 2RU ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ho-

dowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych – zespół pałacowo-folwarczny;

- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

a) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (pałac – wchodzące w skład gospodarstwa rolnego),

b) zieleń urządzona,

c) obiekty infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,

d) infrastruktura drogowa;

- 3) przeznaczenie uzupełniające, obejmujące tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej może zajmować nie więcej niż 25% powierzchni terenu;

- 4) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć produkcji rolnej mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje następujące ustalenie dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,30;

2) dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji (parkingów) ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę;

- 3) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki istniejące do zachowania i adaptacji, w tym budynki zabytkowe, oznaczono na rysunku planu;

2) budynki nieoznaczone na rysunku planu jako „budynki istniejące do zachowania i adaptacji” mogą zostać wyburzone, bądź przebudowane rozbudowane i nadbudowane, zgodnie z ustaleniami planu;

3) dopuszcza się podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości określonej dla zabudowy projektowanej, określonych w ust. 5;

4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;

5) w przypadku niewyznaczenia linii zabudowy na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi wyznaczają:

a) na terenach zainwestowanych: elewacje frontowe istniejących najbliższych lokalizacji budynków,

b) na terenach niezainwestowanych: przepisy odrębne;

- 6) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) teren podlega rewaloryzacji,

- b) zachować historyczny układ przestrzenny zespołu pałacowo-folwarcznego, z wolnym od zabudowy wnętrzem/dziedzińcem założenia, zachować historyczny układ przestrzenny (poszczególne historyczne elementy układu oraz zasady ich rozplanowanie i kompozycji),
 - c) nowe budynki lokalizować wyłącznie w miejscu nieistniejącej/zdegradowanej zabudowy historycznej lub w miejscu, w którym w sposób logiczny (w nawiązaniu do zasad kompozycji układu) będzie uzupełniać historyczny układ zabudowy,
 - d) zachować dziedziniec folwarczny,
 - e) w zależności od potrzeb wprowadzić dostosowane do zabytkowego charakteru założenia urządzenia wypoczynkowo-rekreacyjne,
 - f) zachować i przebudować historyczne ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
 - g) zlikwidować substandardową, tymczasową zabudowę gospodarczą i garaże blaszane oraz inne elementy budowli rolniczych i przemysłowych niedostosowane do walorów zabytkowych założenia,
 - h) zlikwidować napowietrzne linie elektroenergetyczne,
 - i) wykluczyć lokalizację nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych (przesyłowych i dystrybucyjnych) i telekomunikacyjnych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości powyżej 3,2 m,
 - j) budynki zaadaptować pod lokalizację urządzeń i budowli rolniczych (silosy, zbiorniki),
 - k) wykluczyć lokalizację nowych wolno stojących nieosłoniętych urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników),
 - l) tereny zieleni należy formować jako założenia o swobodnych układach kompozycyjnych, nawiązujących do naturalnych form ukształtowania zieleni występujących w otoczeniu oraz do form kulturowych inspirowanych tą zasadą,
 - m) poszczególne obiekty/zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
 - n) wprowadzić ciągi zieleni szpalerowej wzdłuż granic założenia oraz wzdłuż podstawowego układu dróg i elementów składających się na wartości kompozycji układu (osi, granic wnętrza),
 - o) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 7) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych oraz budynkach ukształtowanych zgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej;
- a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
 - b) zachować/odtworzyć historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna koloru czerwonego/cegłanego lub łupki) oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
 - c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie – zgodnie z historycznym pierwowzorem,
 - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
 - e) wprowadzić/przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej,
 - f) rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku,
 - g) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy/przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych przez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji),
 - h) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
 - i) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
 - j) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji;
- 8) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych/budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej;
- a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej,
 - b) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dwuspadowy dach oraz tradycyjne materiały budowlane,
 - c) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny i dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji) oraz elementów konstrukcji szachulcowej, przeszklonych elewacji, jak i elementów z kamienia lub z cegły klinkierowej;
- 9) w budynkach zabytkowych zdegradowanych / przebudowanych niezgodnie z wymogami konserwatorskimi przywrócić nieistniejące zabytkowe

kowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku;

- 10) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych/zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
 - 11) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
 - a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12–35°;
 - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
 - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
 - d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych,
 - e) budynki lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki/poza głównymi elementami kompozycji założenia;
 - 12) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
 - a) dla budynku pałacu stosować kolorystykę opartą na badaniach stratygraficznych,
 - b) w budynkach pozostałych stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych,
 - c) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
 - d) uwzględnić zabytkowy charakter zabudowy i rodzaj stosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - 13) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) budynki istniejące wyznaczają nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - 2) charakter zabudowy: wolno stojąca lub zwarta – ukształtowana w formie założenia folwarcznego, z wyodrębnioną rezydencją (zabudową mieszkalno-usługową);
 - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,50;
 - 4) maksymalna wysokość okapu: budynków istniejących zabytkowych: istniejąca do zachowania;
 - 5) maksymalna wysokość okapu: budynków projektowanych: 6,5 m;
 - 6) maksymalna wysokość kalenicy: budynków istniejących zabytkowych: istniejąca do zachowania;
 - 7) maksymalna wysokość kalenicy: budynków projektowanych: 14 m (mieszkaniowych: 12 m);
 - 8) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych: 6 m;
 - 9) maksymalna wysokość budynków o funkcjach pomocniczych: 4,5 m;

- 10) dach: budynków istniejących zabytkowych: istniejący do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwotnym;
- 11) dach: budynków projektowanych: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy;
- 12) kąt nachylenia połaci dachu budynków istniejących zabytkowych: istniejący do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwotnym;
- 13) kąt nachylenia połaci dachu budynków projektowanych: 38–45°;
- 14) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego lub inne pokrycie zgodne z historycznym pierwotnym (zaleca się karpiówkę);
- 15) dopuszcza się ukształtowanie dachu obiektów pomocniczych zgodnie z warunkami określonymi w ust. 4.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych.

§ 39. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny zieleni urządzonej,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - c) zabudowa mieszkaniowa;
- 3) dopuszcza się lokalizacje usług, o których mowa w § 3 pkt 8, lit a);
- 4) zabudowa mieszkaniowa może zajmować nie więcej niż 35% powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie;
- 5) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,35;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nowe budynki lokalizować wyłącznie w miejscu nieistniejącej/zdegradowanej zabudowy historycznej lub w miejscu, w którym w sposób logiczny (w nawiązaniu do zasad kompozycji układu) będzie uzupełnić układ zabudowy,
 - b) budynki usytuować równolegle lub prostopadle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
 - c) zlikwidować dysharmonijnie ukształtowaną tymczasową zabudowę gospodarczą oraz inne elementy budowli rolniczych i gospodarczych niedostosowane do walorów zabytkowych założenia,
 - d) poszczególne obiekty/zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
 - e) wprowadzić ciągi zieleni szpalerowej wzdłuż granic terenu oraz wzdłuż układu dróg;
- 3) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych/budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
 - a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej,
 - b) wykluczyć elementy architektonicznego kształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
 - c) rzut budynku wolno stojącego ukształtować jako prostokątny,
 - d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dwuspadowy dach oraz tradycyjne materiały budowlane,
 - e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny i dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji) oraz elementów konstrukcji szachulcowej, przeszklonych elewacji, jak i elementów z kamienia lub z cegły klinkierowej;
- 4) w budynkach zabytkowych zdegradowanych / przebudowanych niezgodnie z wymogami konserwatorskimi przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego kształtowania budynku z zachowaniem warunków określonych w planie;
- 5) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych/zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
- 6) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 60% długości budynku;
- 7) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych – garaży i/lub obiektu gospodarczego:
 - a) budynki usytuować w sposób uporządkowany (w jednej linii zabudowy lub linii skomponowanego architektonicznie układu) – w jednym rejonie działki/terenu,
 - b) zachować jednorodne rozwiązania architektoniczne budynków, wchodzących w skład zespołów i zgrupowań lokalizowanych na poszczególnych działkach/terenach,
 - c) wyklucza się garaże blaszane,
 - d) zachować następujące parametry:
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej/gzymsu, attyki, okapu: 2,2–2,8 m;
 - maksymalna wysokość kalenicy: 4,5 m;
- 8) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
 - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego kształtowania budynku,
 - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych,
 - c) uwzględnić zabytkowy charakter zabudowy i rodzaj stosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
- 9) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) usytuowanie linii zabudowy: linie zabudowy wyznaczają elewacje frontowe istniejących budynków;
 - 2) charakter zabudowy: wolno stojąca/zwarta;
 - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,35;
 - 4) maksymalna wysokość okapu budynków istniejących zabytkowych: istniejąca do zachowania;
 - 5) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych: 7,5 m;
 - 6) maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących zabytkowych: istniejąca do zachowania;
 - 7) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych: 10 m;
 - 8) dach budynków istniejących zabytkowych: istniejący do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwotnym;
 - 9) dach budynków projektowanych: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;
 - 10) kąt nachylenia połaci dachu budynków istniejących zabytkowych: istniejący do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwotnym;
 - 11) kąt nachylenia połaci dachu budynków projektowanych: 35–45°;
 - 12) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego

lub inne pokrycie zgodne z historycznym pierwowzorem.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych;

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych);
- 3) przeznaczenie uzupełniające obejmujące tereny infrastruktury technicznej może zajmować nie więcej niż 10% powierzchni terenu;
- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,50;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 3) zespoły zieleni należy kształtować z zachowaniem następujących warunków:
 - a) układy kompozycyjne kształtować jako swobodne/krajobrazowe, wzorowane na naturalnych układach, z udziałem drzew i zieleni niskiej,
 - b) wzdłuż ciągów komunikacyjnych wprowadzić układy szpalerowe,
 - c) roślinność gatunkowo różnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki usytuować na działkach w nawiązaniu do układu dróg;
- 2) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;

4) zabudowę kształtować z zachowaniem zasady nawiązania do cech lokalnej tradycji budowlanej w zakresie ukształtowania bryły budynku, wysokości budynku oraz formy i kąta nachylenia połaci dachu;

5) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:

- a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
- b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych,
- c) uwzględnić zabytkowy charakter zabudowy w otoczeniu terenu i rodzaj stosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;

6) zasady kształtowania nośników reklam oraz ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) charakter zabudowy: wolno stojąca/zwarta dopuszcza się zespoły budowlane o układach – otwartych lub zamkniętych;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie: 500 m²;
- 3) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu: 5,5 m;
- 4) maksymalna wysokość kalenicy: 12,0 m;
- 5) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy – dwuspadowy;
- 6) kąt nachylenia połaci dachu: 38° do 45°;
- 7) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna / betonowa koloru czerwonego/cegłanego.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały;
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych;
- 3) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

§ 41. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej – park pałacowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,85;

- 2) na terenie występują drzewa pomnikowe i zespoły cennych drzew tworzących założenie parkowe;
 - 3) nowe nasadzenia zieleni dostosować do historycznego układu przestrzennego założenia, uwzględniając w szczególności istniejące elementy układu (wnętrza, aleje, szpalery, zespoły zadrzewień, drzewa występujące wyłącznie pojedynczo, cieki i zbiorniki wodne, obiekty małej architektury) i zasady ich rozplanowania;
 - 4) drzewa obumarłe lub wycięte, na warunkach ustalonych w przepisach odrębnych, zastąpić nowymi drzewami zgodnie z wymogami konserwatorskimi i dendrologicznymi;
 - 5) zlikwidować błędne nasadzenia, kolidujące z układem kompozycyjnym założenia;
 - 6) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne;
 - 7) ustala się następujące zasady konserwacji i przebudowy istniejących oraz kształtowania nowych założeń zieleni:
 - a) teren podlega rewaloryzacji,
 - b) uwzględnić wnioski wynikające z przeprowadzonych badań konserwatorskich i dendrologicznych,
 - c) zachować swobodne/krajobrazowe, wzorowane na naturalnych układach, kompozycje założeń,
 - d) nowe układy zieleni kształtować w nawiązaniu do układów kompozycyjnych występujących na terenie lokalizacji lub w jej sąsiedztwie, z udziałem drzew i zieleni niskiej,
 - e) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku,
 - f) wyeksponować istniejące drzewa szczególnie wartościowe – pomnikowe;
 - 8) należy zapewnić ochronę stanowisk roślin i zwierząt prawnie chronionych.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
- 1) park pałacowy wpisany do rejestru zabytków – dec. nr 695/W/1-2 z dnia 16.05.94 r.;
 - 2) obowiązują ustalenia zawarte w rozdz. IV.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) oświetlenia ulicznego i ogrodowego,
 - b) obiektów komunikacji: ścieżek oraz dojazdów (dróg wewnętrznych),
 - c) podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) wyklucza się lokalizację:
 - a) napowietrznych sieci elektroenergetycznych (przesyłowych i dystrybucyjnych) i telekomunikacyjnych,
 - b) budynków,
 - c) garaży,
 - d) kiosków, barakozwozów, kontenerów,
 - e) parkingów,
 - f) komercyjnych nośników reklam i informacji – nie będących elementami miejskiego systemu informacji wizualnej/turystycznej;
- 3) ustala się następujące zasady i parametry kształtowania obiektów małej architektury związanych z tymczasowemu zagospodarowaniu terenu:
 - a) stosować konstrukcję i wykończenie drewniane,
 - b) rozwiązanie architektoniczne – jednorodne dla całego terenu – ukształtować w nawiązaniu do regionalnej tradycji budowlanej i związanymi z nią formami detalu i snycerki (np. konstrukcji ryglowej/szachulcowej),
 - c) zadaszenie – strome, spadek połaci dachu w granicach 25–45°,
 - d) bryła – otwarta, ażurowa, nie obudowana, bez możliwości zamykania i formowania kiosku,
 - e) maksymalna wysokość: 3,5 m.
5. Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) zakazuje się wtórnych podziałów na działki;
 - 2) dopuszcza się dokonywanie korekt/zmian granic działek ze względu na modernizację i rozbudowę dróg i ciągów pieszych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
 - 3) pod urządzenia infrastruktury i obiekty małej architektury dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.
6. Na terenie o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu:
- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie związane z obsługą imprez/festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 2) tymczasowe zagospodarowanie lokalizować na okres trwania imprez okolicznościowych, spotkań i festynów.
- § 42. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem Z2P-3ZP ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - b) parkingi.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,80;
 - 2) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdziale IV.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wyklucza się lokalizację:
 - a) budynków,
 - b) garaży,
 - c) kiosków, barakowozów, kontenerów,
 - d) komercyjnych nośników reklam i informacji – niebędących elementami miejskiego systemu informacji wizualnej/turystycznej.

5. Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów na działki;
- 2) dopuszcza się dokonywanie korekt/zmian granic działek ze względu na modernizację i rozbudowę dróg i ciągów pieszych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) pod urządzenia infrastruktury i obiekty małej architektury dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

6. Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu:

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie związane z obsługą imprez/festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) tymczasowe zagospodarowanie lokalizować na okres trwania imprez okolicznościowych, spotkań i festynów.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1R ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych – dystrybucyjne i przesyłowe),
 - b) tereny lasów,
 - c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (stawy),
 - d) drogi wewnętrzne / infrastruktura drogowa – rolne i leśne – z możliwością adaptacji na szlaki turystyczne i ścieżki rowerowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zasady ochrony drzew, w tym alej i szpalerów, oraz warunki ich usunięcia, określają przepisy odrębne;
- 2) celem ochrony drzew, ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości co najmniej 2 m od pnia drzewa,
 - b) zakaz prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych, które mogą spowodować trwałe naruszenie systemu korzeniowego drzew.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) adaptuje się istniejący układ terenów, rowów i innych cieków wodnych oraz ciągów komunikacyjnych; dopuszcza się zmianę układu wymienionych elementów zagospodarowania oraz użytkowania rolniczego, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej;
- 2) zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) budynków, w tym zabudowy zagrodowej oraz zabudowy związanej z produkcją rolną,
 - b) barakowozów oraz obiektów kontenerowych i kiosków oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) obiektów infrastruktury technicznej o wysokości powyżej 3,5 m, z wyjątkiem słupów napowietrznej sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej,
 - d) masztów radiokomunikacyjnych (stacji bazowych telefonii komórkowych),
 - e) turbin wiatrowych.

§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2R ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych – dystrybucyjne i przesyłowe),
 - b) tereny lasów,
 - c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (stawy),
 - d) drogi wewnętrzne/infrastruktura drogowa – rolne i leśne – z możliwością adaptacji na szlaki turystyczne i ścieżki rowerowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zasady ochrony drzew, w tym alej i szpalerów, oraz warunki ich usunięcia, określają przepisy odrębne;
- 2) celem ochrony drzew, ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości co najmniej 2 m od pnia drzewa,
 - b) zakaz prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych, które mogą spowodować trwałe naruszenie systemu korzeniowego drzew.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) adaptuje się istniejący układ terenów, rowów i innych cieków wodnych oraz ciągów komunikacyjnych; dopuszcza się zmianę układu wymienionych elementów zagospodarowania oraz użytkowania rolniczego, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej;
- 2) zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji:

- a) budynków, w tym zabudowy zagrodowej oraz zabudowy związanej z produkcją rolną,
 - b) barakowozów oraz obiektów kontenerowych i kiosków oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) turbin wiatrowych;
- 4) zasady lokalizacji masztów radiokomunikacyjnych (stacji bazowych telefonii komórkowych) określone zostały w rozdz. VI.

§ 45. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZL ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny lasów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych – dystrybucyjne i przesyłowe),
 - b) tereny rolnicze,
 - c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (stawy, i inne),
 - d) drogi wewnętrzne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zapewnić ochronę stanowisk roślin prawnie chronionych i zwierząt;
- 2) podejmowane działania inwestycyjne i zmiany w zagospodarowaniu terenu winny uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych i obszarów zdrenowanych oraz ich ochronę;
- 3) sposób zagospodarowania i ochrony lasów określają przepisy odrębne oraz Plan Urządzenia Lasu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakres i sposób zagospodarowania rekreacyjnego określa ustawa o lasach oraz Plan Urządzenia Lasu;
- 2) wyklucza się lokalizacji budynków i budowli, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przepisach odrębnych.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: przy scalaniu i podziale terenów należy uwzględnić warunki określone w przepisach odrębnych.

§ 46. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1Ws ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny wód powierzchniowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych – dystrybucyjne i przesyłowe).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) zapewnić wolny dostęp do rzeki i cieków naturalnych; wykluczyć ogrodzenia nieruchomości przyległych do rzeki i innych cieków naturalnych, w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

4. Zasady lokalizacji urządzeń wodnych określone są w przepisach Prawa wodnego.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) przy scalaniu i podziale terenów należy uwzględnić warunki określone w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

§ 47. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1W ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny zieleni urządzonej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 2) budynek ukształtować/przebudować w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

§ 48. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny zieleni urządzonej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;

- 2) budynek ukształtować/przebudować w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość budynku: 3,5 m.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

§ 49. 1. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD L – droga lokalna 1/2 (droga powiatowa nr 2078)- wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach terenu zabudowanego wsi - w granicach istniejącego pasa drogowego (zgodnie z obecnym stanem władania); poza terenem zabudowy: 15 m;
- 2) elementy przekroju drogowego realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w pasie drogowym poza obszarem zabudowy dopuszcza się ścieżkę rowerową;
- 4) w terenie zabudowanym wsi dopuszcza się przekrój uliczny, obejmujący jezdnię, jednostronny chodnik, ścieżkę rowerową;
- 5) dopuszcza się lokalizację/wytyczenie dodatkowego chodnika, w przypadku uzyskania odpowiednich warunków terenowych.

§ 50. 1. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD D – droga dojazdowa 1/2, wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) w granicach terenu zabudowanego wsi: w granicach istniejącego pasa drogowego (w obecnych granicach władania),
 - b) poza terenem zabudowanym: 12 m;
- 2) elementy przekroju drogowego realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
- 4) poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się dodatkowe konieczne poszerzenie pasa drogowego na cele związane z poprawą parametrów techniczno-użytkowych drogi; poszerzenie pasa drogowego może się odbywać na wniosek zarządcy drogi za zgodą właściciela gruntów, które będą służyć poszerzeniu ulicy;

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK.II.AS2.0914-26/10 z dnia 8 września 2010 r. do WSA we Wrocławiu na § 50 ust. 1 pkt 4)

- 5) w terenie zabudowanym wsi dopuszcza się przekrój uliczny;
- 6) w przekroju ulicznym należy lokalizować:
 - a) jezdnię,
 - b) jednostronny chodnik;
- 7) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej i dodatkowego chodnika.

§ 51. 1. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KD D – 8KD D – droga dojazdowa 1/2 lub 1/1, wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – minimalna 10 m;
 - 2) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
 - 3) poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się dodatkowe konieczne poszerzenie pasa drogowego na cele związane z poprawą parametrów techniczno-użytkowych ulicy;
- (Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK.II.AS2.0914-26/10 z dnia 8 września 2010 r. do WSA we Wrocławiu na § 51 ust. 1 pkt 3)
- 4) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.

§ 52. 1. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW – droga wewnętrzna pieszo-jezdna wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m;
- 2) minimalna szerokość jezdni: 4,5 m;
- 3) dopuszcza się – w zależności od potrzeb i możliwości terenowych – wydzielenie chodnika, pasów postojowych, pasów zieleni.

Rozdział VIII

Przepisy końcowe

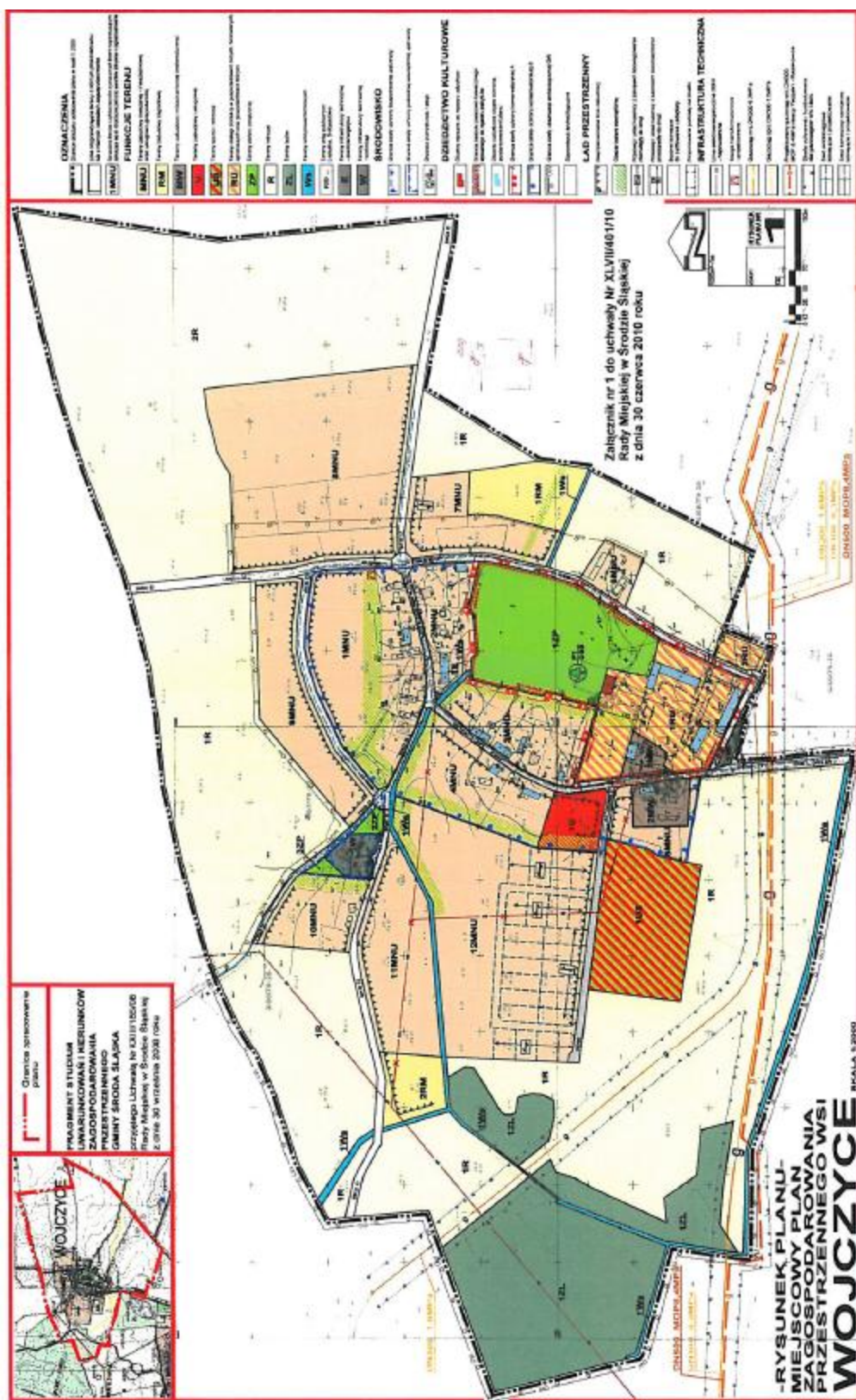
§ 53. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 54. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

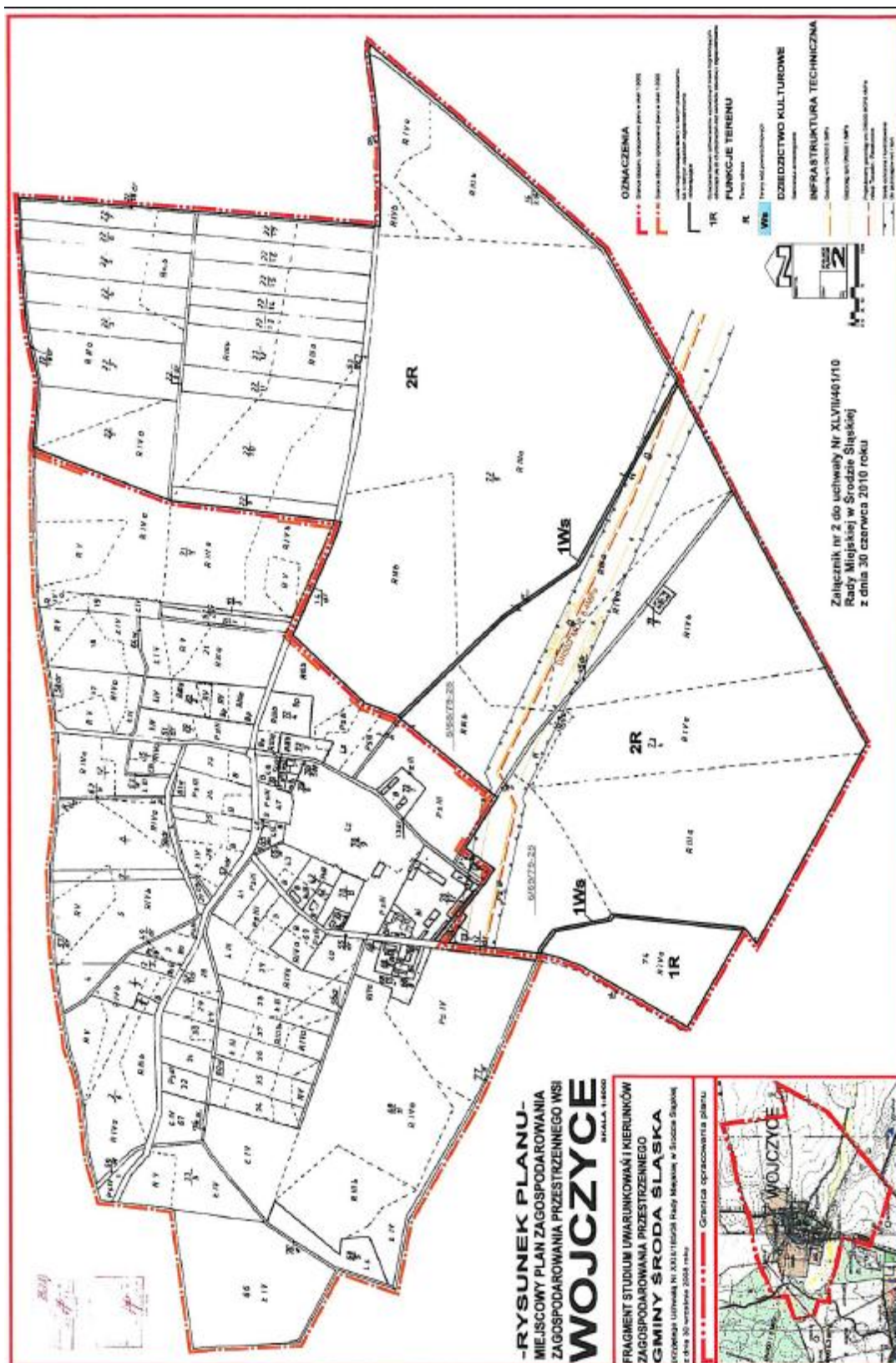
§ 55. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Zbigniew Sozański

**Załącznik nr 1 do uchwały nr XLVII/401/
/10 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 30 czerwca 2010 r.**



Załącznik nr 2 do uchwały nr XLVII/401/
/10 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 30 czerwca 2010 r.



**Załącznik nr 3 do uchwały nr XLVII/401/
/10 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 30 czerwca 2010 r.**

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej w sprawie uwag wniesionych do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wojczyce

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wojczyce w dniach od 12 sierpnia do 10 września 2009 roku oraz w dniach od 22 kwietnia 2010 roku do 21 maja 2010 roku wpłynęły następujące uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Środy Śląskiej.

Lp.	Wnoszący uwagę	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie
1.	Irena Kuriata ul. Białokórnica 27/4 55-300 Środa Śląska	Wniosek w sprawie likwidacji w ustaleniach planu nieprzekraczalnej linii zabudowy.	Uwaga rozpatrzona negatywnie. Zgodnie z wymogami art. 15 ust. 1 pkt 6 ustawy opizp oraz § 4 pkt 6 – ustalenie linii zabudowy jest obowiązującym ustaleniem planu. W związku z uwzględnieniem uwagi dotyczącej nie oznaczania obowiązującej linii zabudowy, niezbędne jest określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy. Oznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy – dającej swobodę w usytuowaniu budynku, zapewni zachowanie obowiązujących wymagań ustawy oraz warunków ładu przestrzennego, na niezbędnym dla tej części wsi poziomie. Mając na uwadze treść uwagi, dokonano niezbędnej korekty przebiegu linii zabudowy, celem dostosowania jej przebiegu do istniejących podziałów geodezyjnych. Linie zabudowy wyznaczono wzdłuż istniejących dróg.
2.		Wniosek o dopuszczenie lokalizacji domu z balkonem i kolumnami.	Uwaga rozpatrzona negatywnie. Wymogi ładu przestrzennego oraz zasady wymienione w art. 1 i art. 15 ustawy opizp oraz § 4 nakładają obowiązek określenia „cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania rewaloryzacji”, jak i „cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony”. Wobec odrębności i niepowtarzalności przestrzennej wsi i jej zidentyfikowanych wartości kulturowych, przejawiających się w sposobie ukształtowania krajobrazu kulturowego i zabudowy, w ustaleniach projektu planu określono – w niezbędnym zakresie – wymagania i zasady, które zapewniają odpowiednie, do okoliczności, jak wyżej, kształtowanie przyszłej zabudowy. W szczególności wykluczono „elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak, balkony i kolumny”. Wnioski, zarówno wynikające z wiedzy zawodowej, jak i zasad określonych w art. 1 ustawy opizp, jednoznacznie wskazują na zapisy określone w projekcie planu. Obce kulturowo wzory prowadzą do dysharmonijnie ukształtowanej zabudowy, chaosu. W konsekwencji do substandardowej zabudowy, i do niskiej, nie satysfakcjonującej użytkowników oceny całego zespołu - przez te budynki ukształtowanego. Brak satysfakcjonującego rezultatu przestrzennego i niski prestiż zespołu budowlanego (osiedla) zaowocuje spadkiem jego atrakcyjności, jak i spadkiem wartości gruntu. Mając na uwadze treść uwagi dokonano korekty zapisu poprzez wykluczenie szczegółowych nazw elementów architektonicznych (tj. balkonów i kolumn) w obszarach nie objętych strefą ochrony konserwatorskiej, pozostawiając zapis ogólny o wykluczeniu elementów architektonicznego ukształtowania budynku obcych lokalnej tradycji budowlanej. Pozostawiony zapis nie zmienia istoty regulacji planu – jako niezbędnej dla realizacji zasad, o których mowa wyżej.

Lp.	Wnoszący uwagę	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie
3.		Wniosek o dopuszczenie swobodnego doboru kolorystyki budynku.	Uwaga rozpatrzona negatywnie. Wymogi ładu przestrzennego oraz zasady wymienione w art. 1 i art. 15 ustawy opizp oraz § 4 nakładają obowiązek określenia „cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania rewaloryzacji”, jak i „cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony”. Wobec odrębności i niepowtarzalności przestrzennej wsi i jej zidentyfikowanych wartości kulturowych, przejawiających się w sposobie ukształtowania krajobrazu kulturowego i podstawowego kształtującego go elementu - charakterystycznie ukształtowanej zabudowy, w ustaleniach projektu planu określono - w niezbędnym zakresie – zasady, które zapewniają odpowiednie, do okoliczności, jak wyżej, kształtowanie kolorystyki elewacji przyszłej zabudowy. Wskazania, zarówno wynikające z wiedzy zawodowej, jak i zasad określonych w art. 1 ustawy opizp, jednoznacznie wskazują na zapisy określone w projekcie planu. Jaskrawe i niesharminizowane kolory elewacji prowadzą do dysharmonijnie ukształtowanej zabudowy i chaosu. W końcu do substandardowej zabudowy, i do niskiej, nie satysfakcjonującej użytkowników oceny całego zespołu - przez te budynki ukształtowanego. Mając na uwadze treść uwagi, dokonano niezbędnej korekty zapisów, celem wyeliminowania zbyt szczególnych zapisów dotyczących kolorów oraz odnoszących się do budynków zabytkowych.
4.	Zdzisław Kuriata Wojczyce 10 55-300 Środa Śląska	Wniosek w sprawie likwidacji w ustaleniach planu nieprzekraczalnej linii zabudowy.	Uwaga rozpatrzona negatywnie. Zgodnie z wymogami art. 15 ust. 1 pkt 6 ustawy opizp oraz § 4 pkt 6 – ustalenie linii zabudowy jest obowiązującym ustaleniem planu. Oznacza to, że na rysunku niezbędne jest określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy. Oznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy – dającej swobodę w usytuowaniu budynku, zapewni zachowanie obowiązujących wymagań ustawy oraz warunków ładu przestrzennego, na niezbędnym dla tej części wsi poziomie.
5.		Wniosek o rozszerzenie terenu przeznaczonego pod zabudowę na całą działkę nr 5.	Uwaga rozpatrzona negatywnie. Zgodnie z zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dz. nr 5 przeznaczona została w części pod tereny oznaczone symbolem MNR oraz w części pod tereny rolnicze (R). Przeznaczenie całej działki nr na cele budowlane byłoby niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i stanowiłoby naruszenie prawa.
6.	Ryszard Piątkowski ul. Budziszyńska 135/6 54-536 Wrocław	Wniosek aby generalnie tereny przeznaczyć pod zabudowę „rodzinną” (mieszkaniową).	Uwaga rozpatrzona negatywnie. Uwaga uwzględniona w części dotyczącej zabudowy zagrodowej oraz produkcyjnej. Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej zabudowy usługowej. W uzasadnieniu wskazuje się na następujące okoliczności: – nioski wskazują również na potrzebę lokalizacji usług, – dopuszczone usługi o nieuciążliwym charakterze, określono niezbędne parametry działki usługowej – o dużej powierzchni celem zapewnienia warunków do ich niekonfliktowego funkcjonowania.

Lp.	Wnoszący uwagę	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie
7.	Stanisław Bronowicki Wojczyce 8 55-300 Środa Śląska	Wniosek w sprawie likwidacji w ustaleniach planu nieprzekraczalnej linii zabudowy.	Uwaga rozpatrzona negatywnie. Zgodnie z wymogami art. 15 ust. 1 pkt 6 ustawy opiszp oraz § 4 pkt 6 – ustalenie linii zabudowy jest obowiązującym ustaleniem planu. Oznacza to, że na rysunku niezbędne jest określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy. Oznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy – dającej swobodę w usytuowaniu budynku, zapewni zachowanie obowiązujących wymagań ustawy oraz warunków ładu przestrzennego, na niezbędnym dla tej części wsi poziomie.
8.	Danuta Kuriata Wojczyce 4 55-300 Środa Śląska	Wniosek w sprawie likwidacji w ustaleniach planu nieprzekraczalnej linii zabudowy.	Uwaga rozpatrzona negatywnie. Zgodnie z wymogami art. 15 ust. 1 pkt 6 ustawy opiszp oraz § 4 pkt 6 – ustalenie linii zabudowy jest obowiązującym ustaleniem planu. Oznacza to, że na rysunku niezbędne jest określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy. Oznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy – dającej swobodę w usytuowaniu budynku, zapewni zachowanie obowiązujących wymagań ustawy oraz warunków ładu przestrzennego, na niezbędnym dla tej części wsi poziomie.
9.	Gospodarstwo Rolne „Chlew – Pol” w Juszczyńie Maciejewski Juszczyń 19 55-300 Środa Śląska	Istniejący park (zespół starodrzewu) wyklucza, wg składającego uwagę, lokalizację terenu przeznaczonego pod zabudowę. Przeznaczenie terenu pod zabudowę utrudnia możliwość wykupienia terenu od ANR. Teren: 7MNU, 1RM – dz. nr 72/7.	Uwaga rozpatrzona negatywnie. 1. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wykluczają możliwość wyznaczenie na terenie działki terenu zieleni urządzonej, jako przeznaczenia podstawowego (zgodnie ze Studium teren został zakwalifikowany jako teren zabudowy mieszkaniowo-gospodarczej). 2. Przeznaczenie terenu na funkcje ustalone w planie, nie wyklucza wykupienia go od ANR. 3. Zgodnie z zapisami ogólnymi planu, istniejący starodrzew może zostać przeznaczony do zachowania, niezależnie od rodzaju przeznaczenia, na którym się znajduje. Wprowadzenie oznaczenia „obszar zieleni wewnętrznej”, w zapewni warunki ochrony starodrzewu.

**Załącznik nr 4 do uchwały nr XLVII/401/
/10 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 30 czerwca 2010 r.**

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY,
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wojczyce, po stronie gminy mogą wystąpić zobowiązania związane z realizacją następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia planu:

- rozbudową sieci infrastruktury technicznej,
- rozbudową i modernizacją istniejących dróg.

Inwestycję, których mowa wyżej, mogą być finansowa ze środków budżetowych. Przyjmuje się, że gmina w miarę możliwości będzie ubiegać się o pozyskanie środków pozabudżetowych na realizację ww. inwestycji. W wypadku pozyskania funduszy z tych źródeł, zasady finansowania ww. zadań zmieniają się odpowiednio do uzyskanych funduszy.

-
- Informacja o warunkach rozpowszechniania i prenumeraty Dziennika Urzędowego Województwa Dolnośląskiego:
 - 1) egzemplarze bieżące i z lat ubiegłych, w miarę posiadanych rezerw można nabywać w Redakcji Dziennika Urzędowego Województwa Dolnośląskiego, pl. Powstańców Warszawy 1, 50-951 Wrocław, pok. 1178, tel. 71/340-66-21, fax. 71/340-66-47, e-mail: dziennik@duw.pl
 - 2) w przypadku prenumeraty, na podstawie nadesłanego zamówienia do Redakcji Dziennika Urzędowego Województwa Dolnośląskiego, pl. Powstańców Warszawy 1, 50-951 Wrocław, tel. 71/340-66-21, fax. 71/340-66-47, e-mail: dziennik@duw.pl
 - Informacja o czasie i miejscu, w którym wyłożone są do powszechnego wglądu zbiory Dziennika Urzędowego wraz ze skorowidzami:
 - 1) Biblioteka Urzędowa Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu, pl. Powstańców Warszawy 1, 50-951 Wrocław, pok. 3004–3005, w godz. 9–15 (pn.–pt.), tel. 71/340-62-54
 - 2) Internet na stronie: <http://www.duw.pl>
-

Wydawca: Wojewoda Dolnośląski

Redakcja: Wydział Nadzoru i Kontroli Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego, Redakcja Dziennika Urzędowego Województwa Dolnośląskiego, 50-951 Wrocław, pl. Powstańców Warszawy 1, tel. 71/340-66-21, e-mail: a.augustynowicz@duw.pl

Skład druk i rozpowszechnianie: Dolnośląski Urząd Wojewódzki we Wrocławiu – Wydział Nadzoru i Kontroli, 50-951 Wrocław, pl. Powstańców Warszawy 1, tel. 71/340-66-21, e-mail: dziennik@duw.pl

Tłoczono z polecenia Wojewody Dolnośląskiego w Dolnośląskim Urzędzie Wojewódzkim we Wrocławiu – Wydział Nadzoru i Kontroli
50-951 Wrocław, pl. Powstańców Warszawy 1