



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 20 listopada 2013 r.

Poz. 5842

### UCHWAŁA NR XLII/273/2013 RADY MIEJSKIEJ W WOŁOWIE

z dnia 15 lutego 2013 r.

#### **w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zespołu wsi: Boraszyn, Tarchalice, Wodnica – Gmina Wołów – Strefa V**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity; Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; ze zmianami) w zw. z art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity; Dz. U. z 2012 roku, poz. 647; ze zmianami), w nawiązaniu do uchwały Nr XLIII/329/09 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 26 listopada 2009 r. oraz po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wołów, Rada Miejska w Wołowie uchwala, co następuje:

#### **Rozdział I. PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Ustala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zespołu wsi: Boraszyn, Tarchalice, Wodnica – Gmina Wołów – Strefa V- wg treści określonej w niniejszej uchwale.

2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu wsi: Boraszyn, Tarchalice, Wodnica – Gmina Wołów – Strefa V są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – Boraszyn w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – Tarchalice w skali 1:2000;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy;

są integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu wsi: Boraszyn, Tarchalice, Wodnica – Gmina Wołów – Strefa V.

3. Plan został sporządzony zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity; Dz. U. z 2012 roku, poz. 647; ze zmianami).

4. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 4) granice stref ochrony sanitarnej cmentarzy;
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej;

- 6) lokalizacja budynków i obszarów wpisanych do ewidencji zabytków;
- 7) lokalizacja stanowisk archeologicznych;
- 8) lokalizacja stanowisk roślin i zwierząt chronionych;
- 9) granica parku krajobrazowego;
- 10) granica obszaru chronionego krajobrazu;
- 11) granice rezerwatu przyrody;
- 12) granice obszarów Natura 2000;
- 13) granice obszarów zalewowych Q 1%;
- 14) granice zalewu z 1997 roku.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- 2) planie – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 3) rysunku planu – rozumie się przez to graficzne zapisy planu, będące załącznikami graficznymi do uchwały Rady Miejskiej w Wołowie:
  - a) załącznik nr 1 – Boraszyn w skali 1:2000;
  - b) załącznik nr 2 – Tarchalice w skali 1:2000;przedstawione na mapach spełniające wymogi art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003r. ze zmianami);
- 4) przepisach szczególnych – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) terenie – rozumie się przez to obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia;
- 6) przeznaczeniu podstawowym terenu – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu, a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym, dopuszczalnym terenu – rozumie się przez to funkcję inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków niniejszej uchwały i nie przekraczającej 20% powierzchni terenu, chyba, że inaczej mówi niniejsza uchwała, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego;
- 8) powierzchnia utwardzona – należy przez to rozumieć obszar nie zajęty pod budynki i nie stanowiący powierzchni biologicznie czynnej np. chodniki, miejsca postojowe;
- 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu;

- 10) urządzeniach infrastruktury technicznej – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje rozdzielcze (infrastruktura techniczna kubaturowa);
- 11) wysokość budynku – rozumie się przez to wysokość budynku liczoną od poziomu terenu do kalenicy bądź najwyższego punktu dachu;
- 12) powierzchnia zabudowana – obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych na poziomie terenu;
- 13) wskaźniku intensywności zabudowy – rozumie się przez to wartość sumy powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich kondygnacji nadziemnych i przyziemnych obiektów stałych zlokalizowanych na działce (terenie) do powierzchni działki (terenu) na której został zlokalizowany;
- 14) budynku gospodarczym – rozumie się przez to budynek przeznaczony do wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów i narzędzi, w zabudowie zagrodowej rozumie się przez to budynek inwentarski oraz budynek do przechowywania środków i sprzętu do produkcji rolnej oraz płodów rolnych;
- 15) obiekcie małej architektury – rozumie się przez to niewielkie obiekty, a w szczególności:
  - a) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
  - b) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: ławeczki, śmietniki itp.,
- 16) urządzenia towarzyszące – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu, np. w zakresie infrastruktury technicznej;
- 17) zieleń urządzoną, o charakterze parkowym – rozumie się przez to zieleń wielopoziomową użytkowaną rekreacyjnie;
- 18) obiekcie budowlanym – należy przez to rozumieć:
  - a) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,
  - b) budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,
  - c) obiekt małej architektury;

## **Rozdział II.**

### **ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

#### **§ 3. Zasady ogólne**

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) obszar objęty planem przeznaczony jest pod teren:
  - MNR – tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - RM – tereny zabudowy zagrodowej,
  - U – tereny usług,
  - UK – tereny obiektów sakralnych i kultury,
  - US – tereny usług sportu i rekreacji,
  - UT – tereny turystyczno – rekreacyjne,
  - ZP – tereny zieleni parkowej,
  - Rł – tereny rolnicze, łąki, pastwiska, nieużytki,
  - ZC – tereny cmentarzy,
  - ZL – tereny lasów,
  - ZLd – tereny dolesień,

- ZLU – tereny obsługi gospodarki leśnej,
- E – tereny urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną,
- NO – tereny urządzeń infrastruktury technicznej związanych z odprowadzaniem i unieszkodliwianiem ścieków,
- TW – tereny urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,
- R – tereny rolnicze,
- WS – tereny wód,
- KDG – drogi klasy głównej,
- KDL – drogi klasy lokalnej,
- KDD – drogi klasy dojazdowej,
- KDPJ – ciągi pieszo – jezdne,
- KK – tereny komunikacji kolejowej,

2) linie rozgraniczające tereny są określone na rysunku planu;

3) zasady zagospodarowania terenów są określone odpowiednio w § 4;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

5) ustala się wymóg kształtowania terenów objętych planem tak, by tworzyły harmonijną całość z sąsiednimi terenami i nie zakłócały swojej formą wyglądu terenów sąsiednich;

6) na terenie objętym planem nie występują tereny wymagające rewaloryzacji.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) potrzeby ochrony środowiska określa § 7;

2) na obszarze objętym planem znajduje się obszar Natura 2000 PLH020002 „Dębniańskie Mokradła”;

3) na obszarze objętym planem znajduje się obszar Natura 2000 PLB020008 „Łęgi Odrzańskie”;

4) na obszarze objętym planem znajduje się obszar Natura 2000 PLH020018 „Łęgi Odrzańskie”;

5) na obszarze objętym planem znajduje się Park Krajobrazowy „Dolina Jezierzycy”.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określone są w § 8.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określa § 4;

2) brak linii zabudowy na rysunku planu oznacza, że lokalizacja budynku jest dowolna zgodnie z zachowaniem wymogów Prawa Budowlanego;

3) wszelkie obiekty o wysokości równej i większej od 50 m npt podlegają każdorazowo, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego SZ RP, ul. Żwirki i Wigury 1C, 00-912 Warszawa 65.

6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

1) na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze;

2) na terenie objętym planem występują tereny zagrożone powodzią.

7. Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym określa § 9;

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określa § 4.

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

- 1) zasady rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego określa § 5;
- 2) zasady rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej określa § 6.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: na terenie objętym planem ustala się możliwość tymczasowego zagospodarowania i urządzenia terenu do momentu podjęcia nowych działań inwestycyjnych.

11. Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27 marca 2003 r., ustala § 10.

12. W liniach rozgraniczających terenów dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego.

13. W celu zapewnienia możliwości prowadzenia prac konserwatorskich, przy ciekach wodnych i rowach melioracyjnych wprowadza się pasy wolne od zainwestowania o szerokości min 3 m (od górnej krawędzi rowu) po obu stronach cieków.

14. Obowiązuje strefa ochronna lasu w odległości 10 m od linii rozgraniczającej terenu ZL, w granicach, której wyklucza się lokalizację zabudowy.

15. Obowiązuje strefa bezpieczeństwa od napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia w odległości 5 m od osi linii, wolna od zabudowy oraz dolesień.

16. Dopuszcza się wykorzystanie terenów niezainwestowanych pod inne miejsca startów i lądowań dla mikrołotów.

17. Za zgodne z planem uznaje się istniejące zakłady usługowe zlokalizowane w terenach zainwestowanych.

18. Istniejące obiekty powstałe na podstawie dotychczasowych aktów prawnych mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy.

19. Poza zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

20. W obszarze objętym planem wyznacza się wytyczne dla przestrzeni publicznej:

- 1) funkcję kultury, oznaczoną na rysunku planu symbolem UK,
- 2) funkcję sportu i rekreacji, oznaczoną na rysunku planu symbolem US,
- 3) funkcję zieleni parkowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem ZP,

**§ 4. Przeznaczenie terenów, lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu**

#### **I – załącznik graficzny nr 1 – Boraszyn**

1. MNR/(1-12) – przeznaczenie podstawowe- tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń: zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej, agroturystycznej oraz usług towarzyszących, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi nie wymagające wielokrotnego w ciągu doby (ponad 2 kursy) i uciążliwego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- c) urządzenia towarzyszące,
- d) zieleń urządzona;
- 3) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych lub hodowlanych, stwarzających zagrożenie lub uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego;
- 4) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) ustala się maksymalną wysokość noworealizowanych budynków mieszkalnych na dwie kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe – maksymalna wysokość budynku od poziomu gruntu do kalenicy dachu na 12 m,
  - b) obowiązuje stosowanie w przebudowywanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30 - 45°. Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
  - c) obowiązuje maksymalna wysokość noworealizowanych ogrodzeń od dróg publicznych i terenów publicznych do 1,8 m. Ustala się maksymalny udział ogrodzenia pełnego izolującego optycznie na 35 % powierzchni ogrodzenia,
  - d) dla ogrodzeń zaleca się stosowanie materiałów naturalnych z przewagą drewna i kamienia bądź żywopłotów,
  - e) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki.
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki.

2. RM/(1-2) – przeznaczenie podstawowe- tereny zabudowy zagrodowej.

- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń: zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej, agroturystycznej oraz usług towarzyszących, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi nie wymagające wielokrotnego w ciągu doby (ponad 2 kursy) i uciążliwego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
  - b) urządzenia towarzyszące,
  - c) zieleń urządzona;
- 3) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych lub hodowlanych, stwarzających zagrożenie lub uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego;
- 4) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) ustala się maksymalną wysokość nowo realizowanych budynków na trzy kondygnacje naziemne – maksymalna wysokość ściany liczona od podstawy ściany do okapu dachu na 8 m,
  - b) obowiązuje stosowanie w przebudowywanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30 - 45°. Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
  - c) obowiązuje maksymalna wysokość nowo realizowanych ogrodzeń od dróg publicznych i terenów publicznych do 1,8 m. Ustala się maksymalny udział ogrodzenia pełnego izolującego optycznie na 35 % powierzchni ogrodzenia,
  - d) dla ogrodzeń zaleca się stosowanie materiałów naturalnych z przewagą drewna i kamienia bądź żywopłotów,
  - e) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki.
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni działki.

3. UK/(1) – przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów sakralnych i kultury, ustalone jako cele publiczne, dopuszczalne kierunki przekształceń:

- 1) przebudowy i remonty istniejących obiektów sakralnych i kultury, z zachowaniem obecnej formy architektonicznej i skali zabudowy,
- 2) zmiany sposobu użytkowania obiektów towarzyszących, z zachowaniem formy architektonicznej harmonizującej z dominującymi obiektami sakralnymi i kultury.
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki.
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni działki.

4. US/(1) – przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji na wydzielonych działkach,

1) dopuszczalne kierunki przekształceń:

- a) przebudowy i remonty, zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- b) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu;
- 2) dopuszcza się budowę obiektów usługowych dla potrzeb sportu i rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią;
- 3) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi handlu i gastronomii nie zajmujące więcej niż 30% terenu, towarzyszące funkcji dominującej, służące obsłudze tego terenu,
  - b) urządzenia towarzyszące,
  - c) zieleń urządzone;
- 4) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej,
- 5) ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu dla obiektów sportowych i usługowych nie może przekroczyć 16m,
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach stanowiących własność inwestorów, służące obsłudze terenów na których są zlokalizowane oraz terenów sąsiednich.
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki.
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki.

5. R1/(1-17) – przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze, łąki, pastwiska, nieużytki:

- 1) ustala się bezwzględny zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 3) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych);
- 4) dopuszcza się zalesienie terenu po spełnieniu wymogów zawartych w przepisach szczegółowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji

6. ZL/(1-9) – przeznaczenie podstawowe – tereny lasów:

- 1) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów;

2) dopuszcza się możliwość częściowego przeznaczenia kompleksów leśnych na cele rekreacyjno – wypoczynkowo - sportowe (ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe) pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą;

3) dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów kubaturowych i niekubaturowych związanych z gospodarką leśną;

7. ZLd/(1) – przeznaczenie podstawowe – tereny dolesień:

1) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów;

2) dopuszcza się możliwość częściowego przeznaczenia kompleksów leśnych na cele rekreacyjno – wypoczynkowo - sportowe (ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe) pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą;

3) dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów kubaturowych i niekubaturowych związanych z gospodarką leśną;

8. TW/(1) – przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową (wałów):

1) obowiązuje lokalizacja urządzeń i obiektów związanych z ochroną przeciwpowodziową;

2) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych).

9. R/(1-12) – przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze – uprawy polowe:

1) ustala się bezwzględny zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;

2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

3) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych);

4) dopuszcza się zalesienie terenu po spełnieniu wymogów zawartych w przepisach szczególnych.

10. WS/(1-5) – przeznaczenie podstawowe – tereny wód otwartych, płynących i stawów rekreacyjnych

1) dopuszcza się przebudowę i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

2) dopuszcza się użytkowanie rekreacyjne.

5. US/(1) – przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji na wydzielonych działkach,

1) dopuszczalne kierunki przekształceń:

a) przebudowy i remonty, zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

b) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu;

2) dopuszcza się budowę obiektów usługowych dla potrzeb sportu i rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią;

3) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi handlu i gastronomii nie zajmujące więcej niż 30% terenu, towarzyszące funkcji dominującej, służące obsłudze tego terenu,

b) urządzenia towarzyszące,

c) zieleń urządzona;

4) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej,

5) ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:



- a) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu dla obiektów sportowych i usługowych nie może przekroczyć 16m,
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach stanowiących własność inwestorów, służące obsłudze terenów na których są zlokalizowane oraz terenów sąsiednich.
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki.
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki.

## **II – załącznik graficzny nr 2 – Tarchalice**

1. MNR/(1-24) – przeznaczenie podstawowe- tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń: zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej, agroturystycznej oraz usług towarzyszących, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi nie wymagające wielokrotnego w ciągu doby (ponad 2 kursy) i uciążliwego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - c) urządzenia towarzyszące,
  - d) zieleń urządzone;
- 3) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych lub hodowlanych, stwarzających zagrożenie lub uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego;
- 4) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) ustala się maksymalną wysokość noworealizowanych budynków mieszkalnych na dwie kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe – maksymalna wysokość budynku od poziomu gruntu do kalenicy dachu na 12 m,
  - b) obowiązuje stosowanie w przebudowywanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30 - 45°. Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
  - c) obowiązuje maksymalna wysokość noworealizowanych ogrodzeń od dróg publicznych i terenów publicznych do 1,8 m. Ustala się maksymalny udział ogrodzenia pełnego izolującego optycznie na 35 % powierzchni ogrodzenia,
  - d) dla ogrodzeń zaleca się stosowanie materiałów naturalnych z przewagą drewna i kamienia bądź żywopłotów,
  - e) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki.
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki.

2. RM/(1-5) – przeznaczenie podstawowe- tereny zabudowy zagrodowej.

- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń: zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej, agroturystycznej oraz usług towarzyszących, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi nie wymagające wielokrotnego w ciągu doby (ponad 2 kursy) i uciążliwego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
  - b) urządzenia towarzyszące,

- c) zieleni urządzona;
- 3) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych lub hodowlanych, stwarzających zagrożenie lub uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego;
- 4) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) ustala się maksymalną wysokość nowo realizowanych budynków na trzy kondygnacje naziemne – maksymalna wysokość ściany liczona od podstawy ściany do okapu dachu na 8 m,
  - b) obowiązuje stosowanie w przebudowywanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30 - 45°. Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
  - c) obowiązuje maksymalna wysokość nowo realizowanych ogrodzeń od dróg publicznych i terenów publicznych do 1,8 m. Ustala się maksymalny udział ogrodzenia pełnego izolującego optycznie na 35 % powierzchni ogrodzenia,
  - d) dla ogrodzeń zaleca się stosowanie materiałów naturalnych z przewagą drewna i kamienia bądź żywopłotów,
  - e) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki.
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni działki.
3. U/(1) – przeznaczenie podstawowe – tereny usług handlu, gastronomii na wydzielonych działkach,
- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń:
- a) przebudowy i remonty, zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi, możliwość lokalizacji nowych obiektów,
  - b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi komercyjne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych,
  - c) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego;
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) wysokość remontowanej lub noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 12m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
  - b) w remontowanych, rozbudowywanych lub nowobudowanych obiektach usługowych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, w przypadkach uzasadnionych względami użytkowymi dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,
  - c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
  - d) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz zieleni izolacyjnej,
  - e) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 3) dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji mieszkaniowej.
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 80% powierzchni działki.
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni działki.

4. UK/(1-2) – przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów sakralnych i kultury, ustalone jako cele publiczne, dopuszczalne kierunki przekształceń:

- 1) przebudowy i remonty istniejących obiektów sakralnych i kultury, z zachowaniem obecnej formy architektonicznej i skali zabudowy,
- 2) zmiany sposobu użytkowania obiektów towarzyszących, z zachowaniem formy architektonicznej harmonizującej z dominującymi obiektami sakralnymi i kultury.
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki.
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni działki.

6. UT/(1) – przeznaczenie podstawowe – tereny usług rekreacji i turystyki na wydzielonych działkach,

1) dopuszczalne kierunki przekształceń:

- a) przebudowy i remonty, zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - b) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu;
- 2) dopuszcza się budowę obiektów dla potrzeb rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią;
- 3) Ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:
- a) usługi pensjonatowe, handlu i gastronomii nie zajmujące więcej niż 10% terenu, towarzyszące funkcji dominującej, służące obsłudze terenu,
  - b) urządzenia towarzyszące,
  - c) zieleń urządzone;
- 4) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej;
- 5) ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 1 kondygnacji nadziemnej plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 7m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe),
  - b) dla obiektów usług pensjonatowych, handlu i gastronomii dopuszcza się maksymalną wysokość obiektów na trzy kondygnacje naziemne lecz nie więcej niż 10m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe i płaskie),
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni działki.
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki.

7. ZP/(1) - przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni parkowej:

- 1) dopuszcza się lokalizację plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, z wyłączeniem możliwości lokalizacji towarzyszących obiektów kubaturowych;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych (mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych i gospodarczych);
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 4) uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego.

8. R1/(1-40) – przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze, łąki, pastwiska, nieużytki:

- 1) ustala się bezwzględny zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;

- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 3) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych);
- 4) dopuszcza się zalesienie terenu po spełnieniu wymogów zawartych w przepisach szczegółowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji

9. ZC/(1) – przeznaczenie podstawowe – tereny cmentarzy – cmentarze czynne wraz z rezerwą pod ich rozbudowę:

- 1) dopuszcza się ogrodzenie terenu cmentarza ogrodzeniem o wysokości nie przekraczającej 1,6m;
- 2) określa się minimalną strefę ochrony sanitarnej od granicy cmentarza 50 m;
- 3) w strefie ochrony sanitarnej obowiązują ustalenia zawarte przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się obiekty kubaturowe ściśle związane z obsługą terenu cmentarza;
- 5) dla nowych obiektów, o których mowa w pkt 4 obowiązują ustalenia:
  - a) wysokość noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 10m, licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
  - b) ustala się połąć dachową o spadku 35-60°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
  - c) obowiązują dachy o pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, w kolorze ceglastym matowym.

10. ZL/(1-12) – przeznaczenie podstawowe – tereny lasów:

- 1) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów;
- 2) dopuszcza się możliwość częściowego przeznaczenia kompleksów leśnych na cele rekreacyjno – wypoczynkowo - sportowe (ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe) pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów kubaturowych i niekubaturowych związanych z gospodarką leśną;

11. ZLd/(1-9) – przeznaczenie podstawowe – tereny dolesień:

- 1) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów;
- 2) dopuszcza się możliwość częściowego przeznaczenia kompleksów leśnych na cele rekreacyjno – wypoczynkowo - sportowe (ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe) pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów kubaturowych i niekubaturowych związanych z gospodarką leśną;

12. ZLU/(1-2) – przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi gospodarki leśnej:

- 1) ustala się zakaz wycinki istniejącego drzewostanu,
- 2) ustala się możliwość lokalizacji nowej zabudowy, dla której obowiązują ustalenia MNR - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych o nieutwardzonej nawierzchni, po uzgodnieniu z zarządcą terenu.

13. TW/(1) – przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową (wałów):

- 1) obowiązuje lokalizacja urządzeń i obiektów związanych z ochroną przeciwpowodziową;

2) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych).

14. E/(1) – przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń technicznych – związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną – istniejące i projektowane stacje transformatorowe:

- 1) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację urządzeń i obiektów związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną;
- 2) za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację innych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

15. NO/(1) – przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń infrastruktury technicznej związane z odprowadzaniem i unieszkodliwieniem ścieków:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej związanych z oczyszczaniem ścieków;
- 2) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
  - a) lokalizację innych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z miejscami parkingowymi.

16. R/(1-10) – przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze – uprawy polowe:

- 1) ustala się bezwzględny zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 3) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych);
- 4) dopuszcza się zalesienie terenu po spełnieniu wymogów zawartych w przepisach szczegółowych.

17. WS/(1-10) – przeznaczenie podstawowe – tereny wód otwartych, płynących i stawów rekreacyjnych

- 1) dopuszcza się przebudowę i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 2) dopuszcza się użytkowanie rekreacyjne.

#### § 5. Zasady rozbudowy i funkcjonowania układu komunikacyjnego.

1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się ich następującą klasyfikację funkcjonalną:

- 1) KDG/1 Boraszyn, KDG/1 Tarchalice – droga wojewódzka klasy G1/2 340 (relacji: Ścinawa – Wołów – Trzebnica – Oleśnica), o parametrach drogi głównej linie rozgraniczające dróg w obecnym stanie władania:
  - a) szerokość jezdni = 6,0-8,0m,
  - b) obsługa komunikacyjna terenów przyległych wyłącznie poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy, dopuszcza się lokalizację nowych zjazdów za zgodą zarządcy drogi,
  - c) linia zabudowy w odległości 10 m od krawędzi jezdni dróg głównych na obszarze zabudowanym, odpowiednio 20m na obszarze niezabudowanym, a przypadku występowania historycznej linii zabudowy zgodnie z jej przebiegiem,
- 2) KDL/1 Boraszyn, KDL/1 Tarchalice – droga powiatowa nr 1281D, dostępna bez ograniczeń, o parametrach drogi lokalnej
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających = 14-20m,
  - b) szerokość jezdni = 5,0-6,0m,
  - c) odległość pomiędzy obiektami budowlanymi a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 8m na terenie zabudowanym i nie mniejsza niż 20m poza terenem zabudowanym, występuje konieczność budowy ciągów pieszo-jezdnych wzdłuż zabudowy i poza zabudową,
  - d) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,

- e) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego;
- 3) KDD/1-3 Boraszyn, KDD/1-3 Tarchalice – drogi klasy dojazdowej (wewnętrzne)
- a) szerokość w liniach rozgraniczających = 6-16m,
  - b) szerokość jezdni = 4,0-7,0m,
  - c) odległość pomiędzy obiektami budowlanymi a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 6m na terenie zabudowanym i nie mniejsza niż 15m poza terenem zabudowanym, minimalne promienie skrzyżowania = 11m na łuku zewnętrznym,
  - d) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
  - e) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego;
- 4) KDPJ/1-5 Boraszyn, KDPJ/1-10 Tarchalice – ciągi pieszo – jezdne (wewnętrzne), wśród zabudowy mieszkaniowej istniejącej i projektowanej, odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej,
- a) szerokość w liniach rozgraniczających = min 5m,
  - b) szerokość jezdni utwardzonej = min 3,5m,
  - c) minimalne promienie skrzyżowania = 11m na łuku zewnętrznym;
- 5) Ustala się linię zabudowy nieprzekraczalną, dla której obowiązuje lokalizowanie nowej zabudowy w odległości:
- a) nie mniejszej niż 3m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDPJ,
  - b) nie mniejszej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD i KDL,
  - c) nie mniejszej niż 10m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG.
2. Ustala się obsługę projektowanych terenów z istniejącą siecią drogową.
3. Dopuszcza się przeprowadzanie liniowej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg,
4. KK/1 Boraszyn - przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kolejowej oraz obiektów infrastruktury kolejowej jej towarzyszącej:
- 1) obsługę kolejową na obszarze opracowania planu prowadzi się istniejącą linią kolejową;
  - 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KK oraz terenów bezpośrednio sąsiadujących z terenami należącymi do PKP Polskich Linii Kolejowych S.A., obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
    - a) określa się warunki zabudowy w zakresie dotyczącym kolei, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) przy terenach zabudowy mieszkaniowej oraz na terenach ze stałym pobytem ludzi, obowiązuje zaprojektowanie i wykonanie zabezpieczeń akustycznych,
    - c) obowiązek, o którym mowa w pkt 2, ppkt b, należy wykonać przy ponadnormatywnych natężeniach hałasu, których dopuszczalny poziom określają przepisy odrębne,
    - d) wszelka zabudowa powinna być zlokalizowana w odległości co najmniej 10 m od granicy obszaru kolejowego, przy czym odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, z zastrzeżeniem, że budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego natężenia hałasu, określonego w przepisach odrębnych;
  - 3) warunki w zakresie dotyczącym dojazdów do przejazdów kolejowych:
    - a) obowiązuje planowanie i projektowanie wszelkich dróg i ciągów pieszych zgodnie z warunkami technicznymi zawartymi w przepisach odrębnych,

- b) obowiązuje planowanie i projektowanie wszelkich skrzyżowań dróg z linią kolejową zgodnie z warunkami technicznymi zawartymi w przepisach odrębnych,
  - c) istnieje obowiązek aby wszystkie dojazdy do przejazdów spełniały wszystkie warunki techniczne obowiązujące dla dróg publicznych oraz ich skrzyżowań z torami linii kolejowej, określone w przepisach szczególnych,
  - d) wszystkie drogi, niezależnie od klasy technicznej, objęte są wymogiem, stworzenia dwóch pasów ruchu przed przejazdem kolejowym, w odległości 30 m od skrajnej szyny w każdą stronę dojazdu,
  - e) dojazdy muszą mieć zapewnioną widoczność poziomą i pionową, w tym widoczność górnej krawędzi szyny zewnętrznej toru z odległości określonej przepisami odrębnymi,
  - f) pochylnie podłużne dojazdów do przejazdów nie mogą przekraczać wartości maksymalnych określonych przepisami odrębnymi,
  - g) na przedłużeniu dróg gruntowych, obowiązują odcinki utwardzone, na długości co najmniej 10 m dojazdu od przejazdu kolejowego, licząc od skrajnej szyny z każdej strony,
  - h) na dojazdach do przejazdów stanowiących przedłużenie ciągów o nawierzchni twardej, ulepszanej na modernizowanych odcinkach, obowiązuje zastosowanie nawierzchni z betonu asfaltowego, o konstrukcji w zależności od klasy drogi, natężenia ruchu i rodzaju podłoża gruntowego,
  - i) chodniki i ciągi piesze należy wykonać jako umocnione,
  - j) dojazdy do wiaduktów drogowych muszą mieć parametry zgodne z wymaganiami technicznymi i użytkowymi, dla przyjętych klas dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - k) skrajnia dróg, pod przebudowanymi lub budowanymi obiektami inżynierskimi, powinna być zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązuje dostosowanie się do przepisów odrębnych w zakresie projektowania i ochrony dróg publicznych oraz w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 5) obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:
- a) obowiązuje rozwiązanie zaopatrzenia w media i odprowadzania ścieków zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi określonymi przez dysponentów sieci,
  - b) obowiązuje kanalizacja deszczowa prowadzona w liniach rozgraniczających, odprowadzenie wód opadowych za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów lub rowów otwartych, do istniejących rowów,
  - c) zakazuje się prowadzenie magistrali wodociągowych o średnicach większych niż Ø 1200 mm wzdłuż linii kolejowych,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) obowiązuje przyłączanie obiektów na zasadach określonych w Prawie Elektrycznym, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia
  - b) tereny wydzielone pod stacje transformatorowe muszą mieć zapewniony dojazd do ich obsługi;
- 7) ustala się prowadzenie instalacji telekomunikacji, skablowaną instalacją poziomą;
- 8) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych pod warunkiem:
- a) lokalizacji masztu w odległości większej od obszaru kolejowego, niż wynosi planowana wysokość obiektu budowlanego celem uniknięcia w razie awaryjnego upadku konstrukcji, zatarasowania torów oraz przeniesienia potencjału 3 kV sieci trakcyjnej i 20 kV nietrakcyjnej z linii kolejowej na tereny nie należące do kolei,
  - b) planowane urządzenia przekaźnikowe telekomunikacji nie mogą powodować zakłóceń łącznościowych na linii kolejowej;

- 9) obowiązuje gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) na terenie objętym opracowaniem planu ustala się obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej;
- 11) w celu odwodnienia przejazdów obowiązuje wykonanie wgłębnej sieci drenarskiej, a w celu odwodnienia dojazdów, wykonanie powierzchniowej sieci rowów lub kanalizacji deszczowej.

### **Rozdział III.**

#### **ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

§ 6. 1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami (np. zbiorniki gazu płynnego), powinny być usytuowane pod ziemią (linie elektryczne niskiego, średniego napięcia oraz telefoniczne wyłącznie kablowe) z wyłączeniem stacji transformatorowych i infrastruktury telekomunikacyjnej.

2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) ustala się pobór wody z miejskiej sieci wodociągowej, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- b) dopuszcza się pobór wody z własnych ujęć wodnych, wyłącznie do celów gospodarczych;

2) kanalizacja sanitarna:

- a) po wybudowaniu kanalizacji ustala się obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych (bytowych, komunalnych) do lokalnej oczyszczalni ścieków,
- b) budowa bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb), ale tylko do czasu budowy sieci kanalizacyjnej;
- c) dopuszcza się budowę biologicznych wysokosprawnych oczyszczalni ścieków, które mogą pozostać jako docelowe.

3) kanalizacja deszczowa: obowiązuje gromadzenie wód opadowych na własnym terenie lub odprowadzenie do rowów melioracyjnych,

4) zaopatrzenie w gaz:

- a) po zgazyfikowaniu terenu objętego planem, ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- b) dopuszcza się lokalizację zbiorników gazu płynnego;

5) elektroenergetyka:

- a) ustala się zasilanie w energię elektryczną z stacji transformatorowych z dowiązaniem średniego i niskiego napięcia,
- b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb,
- c) wielkość działek pod stacje transformatorowe należy ustalić z odpowiednim operatorem sieci, na etapie opracowania szczegółowego podziału terenu (przyjmuje się, że standardowa działka pod stację kompaktową ma powierzchnię ok. 30 m<sup>2</sup>, a stację słupową 9 m<sup>2</sup>),
- d) rozwiązania techniczne sposobu zasilania obiektów określają Warunki Przyłączenia do sieci elektroenergetycznej określa odpowiedni operator sieci,
- e) ustala się strefę wyłączoną z budownictwa o szerokości 10m ( po 5m od osi linii ) od istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia,
- f) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii, takich jak baterie słoneczne,



- g) realizacja przyłączenia do sieci uzależniona będzie od wykonania uzbrojeni podziemnego np. w sieć kanalizacyjną, burzową, wodociągową itp. oraz po zniwelowaniu terenu do rzędnych docelowych na trasie przebiegu sieci elektroenergetycznej,
  - h) warunkiem budowy sieci elektroenergetycznej jest wyrażenie zgody przez właścicieli działek na założenie i przeprowadzenie na nieruchomości przewodów i urządzeń służących do przesyłania energii elektrycznej, a także dojścia i dojazdu do nich oraz do ustanowienia służebności gruntowej w trybie aktu notarialnego,
- 6) telekomunikacja – zasady rozwoju infrastruktury teletechnicznej:
- a) z istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
  - b) planowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową; dopuszcza się jej prowadzenie w obrębie pasów drogowych istniejących i projektowanych dróg,
  - c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
  - d) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w szczególności stacje bazowe telefonii komórkowej,
  - e) w przypadku budowy kontenerowych obiektów telekomunikacji, należy je maskować wysokimi, gęstymi krzewami,
  - f) ochrona przed promieniowaniem elektromagnetycznym: w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury określone w wymaganiach przepisów odrębnych,
  - g) na obszarze objętym planem zakłada się utrzymanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej (urządzeń i sieci) oraz jej rozbudowę wraz z masztami i antenami dostępu radiowego,
  - h) przebudowa istniejącej sieci telekomunikacyjnej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, może być realizowana według przepisów odrębnych,
  - i) dla masztów telefonii komórkowej nie ustala się maksymalnej wysokości;
- 7) zaopatrzenie w ciepło: dopuszcza się ogrzewanie gazowe lub inne z ekologicznych źródeł zasilania, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) gospodarka odpadami: stałe odpady bytowo-gospodarcze gromadzić w sposób zapewniający ochronę środowiska do kontenerów zlokalizowanych na terenie własnym, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu według przyjętego na terenie gminy systemu i zgodnie z przepisami szczególnymi.

#### **Rozdział IV. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA**

§ 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie

1. W granicach obszaru objętego planem wyklucza się możliwość wprowadzania do wód powierzchniowych oraz gleby nieoczyszczonych ścieków bytowych.

2. Wyklucza się zanieczyszczanie rowów, wód podziemnych i gleby substancjami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej.

3. Powierzchnie narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi winny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być przed odprowadzeniem oczyszczone.

4. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granice parku krajobrazowego „Dolina Jezierzycy”, utworzonego Rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 12 listopada 2008 r. ( Dz. Urz. Woj. Dol. Nr 303, poz. 3493 ),

- 2) obszar Natura 2000 PLH020002 „Dębniańskie Mokradła” należy chronić zgodnie z zasadami obowiązującymi na Obszarze Natura 2000;
- 3) obszar Natura 2000 PLB020008 „Łęgi Odrzańskie” należy chronić zgodnie z zasadami obowiązującymi na Obszarze Natura 2000;
- 4) obszar Natura 2000 PLH020018 „Łęgi Odrzańskie” należy chronić zgodnie z zasadami obowiązującymi na Obszarze Natura 2000;
- 5) orientacyjne lokalizacje stanowisk roślin chronionych;
- 6) orientacyjne lokalizacje stanowisk zwierząt chronionych;

5. Na terenach R i R1 znajdujących się w granicach terenów chronionych w ramach projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” oraz w granicach parku krajobrazowego „Dolina Jezierzycy” zakazuje się:

- 1) dolesień,
- 2) lokalizacji utwardzonych dróg,
- 3) lokalizacji urządzeń sportu i rekreacji,

6. Na obszarze Parku Krajobrazowego „Dolina Jezierzycy” obowiązują zasady określone w Rozporządzeniu, o którym mowa w ust. 7 pkt. 1.

7. Ustala się bezwzględną ochronę oznaczonych na rysunku planu: roślin chronionych oraz zwierząt chronionych na obszarze ich występowania.

8. Na terenach bezpośredniego zagrożenia powodziowego, oznaczonych na rysunku planu jako obszary zalewowe Q 1%, obowiązują zasady zawarte w przepisach szczególnych (ustawy Prawo Wodne).

9. Na terenach zagrożenia powodziowego o zasięgu z 1997 roku, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują zasady zawarte w przepisach szczególnych (ustawy Prawo Wodne).

10. Wydanie decyzji w sprawie planowanego przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko wymaga, stosownie do obowiązujących przepisów prawnych, przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.

11. Strefa ochrony sanitarnej cmentarzy;

- 1) określa się strefę ochrony sanitarnej dla cmentarzy w odległości 50 m od granicy cmentarza, dla terenów nieskanalizowanych w odległości 150 m od granicy cmentarza,
- 2) wyklucza się lokalizację w obszarze strefy nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

12. Wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu poniżej lub na poziomie dopuszczalnym określonym w przepisach odrębnych, na terenach oznaczanych symbolami: MNR, RM, UT, UK.

**§ 8. Szczególne zasady zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego**

1. Ustala się oznaczone na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej:

- 1) strefę „B” ochrony konserwatorskiej – na obszarze wsi Tarchalice;
- 2) strefę „E” ochrony ekspozycji – na obszarze wsi Tarchalice;
- 3) strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - równoznaczną z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków – na obszarze wsi Tarchalice;

2. W określonej na rysunku planu strefie „B” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 2) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Nie może ona dominować nad zabudową historyczną. Wymagane jest stosowanie

umiarowych rzutów, kubicznych brył, pokrycia dachem dwuspadowym o symetrycznych połciach nachylonych pod kątem 38-45 stopni i materiale ceramicznym, matowym, w kolorze czerwonym, ceglastym.

- 3) elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie. Dopuszcza się pozostawienie ich do śmierci technicznej;
- 4) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych, obiektów zabytkowych wpisanych do wykazu zabytków architektury i budownictwa oraz obiektów położonych na obszarze objętym strefą;
- 5) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;
- 6) zaleca się nie umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem.

3. W określonej na rysunku planu strefie „E” ochrony ekspozycji obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się zalesiania obszaru;
- 2) zakazuje się umieszczania reklam;
- 3) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych, związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji, oraz innych dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;

4. W określonej na rysunku planu strefie ochrony zabytków archeologicznych, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Na obszarze objętym gminną ewidencją zabytków, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Strefa wyznaczona dla zespołów kościelnych równoznaczna jest ze strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej W dla zabytków archeologicznych. Na tym terenie określa się priorytet wymogów konserwatorskich oraz zakaz działań inwestycyjnych niezwiązanych bezpośrednio z rewaloryzacją zabytkowego terenu. Zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W odniesieniu do stanowisk archeologicznych oraz ich bezpośredniego sąsiedztwa obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) w obrębie znajdujących się na terenie objętym opracowaniem planu chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia obszary stanowisk archeologicznych;
- 3) na rysunku planu oznaczono lokalizację poniższych stanowisk archeologicznych:

| Lp.             | Nr AZP stanowiska | Funkcja obiektu | Kultura    | Chronologia           |
|-----------------|-------------------|-----------------|------------|-----------------------|
| <b>BORASZYN</b> |                   |                 |            |                       |
| 1.              | 1/64/72-23        | ślad osadnictwa | łużycka    |                       |
| 2.              | 2/65/72-23        | osada           | przeworska |                       |
| 3.              | 3/66/72-23        | ślad osadnictwa |            | późne średniowiecze   |
|                 |                   | ślad osadnictwa |            | neolit                |
|                 |                   | ślad osadnictwa | przeworska |                       |
|                 |                   | ślad osadnictwa |            | wczesne średniowiecze |
|                 |                   | ślad osadnictwa |            | późne średniowiecze   |
| 4.              | 4/67/72-23        | ślad osadnictwa |            | pradzieje             |

|                   |              |                         |            |                                      |
|-------------------|--------------|-------------------------|------------|--------------------------------------|
| 5.                | 5/68/72-23   | śląd osadnictwa         |            | późne średniowiecze                  |
| 6.                | 6/69/72-23   | śląd osadnictwa         |            | późne średniowiecze                  |
| 7.                | 7/70/72-23   | śląd osadnictwa         |            | późne średniowiecze                  |
| 8.                | 8/71/72-23   | śląd osadnictwa         |            | późne średniowiecze                  |
| 9.                | 9/72/72-23   | osada                   |            | późne średniowiecze                  |
| 10.               | 10/73/72-23  | osada                   |            | późne średniowiecze                  |
| 11.               | 11/74/72-23  | śląd osadnictwa         |            | późny okres lateński                 |
| 12.               | 12/75/72-23  | śląd osadnictwa         |            | neolit                               |
| <b>TARCHALICE</b> |              |                         |            |                                      |
| 13.               | 1/81/74-23   | osada                   | przeworska | II-II w. n.e.                        |
|                   |              | śląd osadnictwa         |            | wczesne średniowiecze, fazy późne    |
| 14.               | 2/82/74-26   | osada                   |            | mezolit                              |
|                   |              | osada                   |            | okres wpływów rzymskich              |
|                   |              | cmentarzysko ciałopalne |            | okres wpływów rzymskich              |
| 15.               | 3/83/74-23   | osada                   |            | epoka kamienia - I okres epoki brązu |
| 16.               | 4/84/74-23   | osada                   |            | epoka brązu - okres halsztacki       |
| 17.               | 5/85/74-23   | osada                   | łużycka    | epoka brązu - okres halsztacki       |
| 18.               | 6/86/74-23   | śląd osadnictwa         |            | pradzieje                            |
|                   |              | śląd osadnictwa         |            | późne średniowiecze                  |
| 19.               | 7/87/74-23   | osada                   | przeworska |                                      |
|                   |              | śląd osadnictwa         |            | późne średniowiecze                  |
| 20.               | 8/88/74-23   | osada                   | łużycka    |                                      |
|                   |              | śląd osadnictwa         | przeworska |                                      |
| 21.               | 9/89/74-23   | osada                   |            | późne średniowiecze                  |
| 22.               | 10/90/74-23  | osada                   |            | wczesne średniowiecze                |
|                   |              | śląd osadnictwa         |            | późne średniowiecze                  |
| 23.               | 11/91/74-23  | śląd osadnictwa         | łużycka    |                                      |
| 24.               | 12/92/74-23  | osada                   |            | późne średniowiecze                  |
| 25.               | 13/93/74-23  | osada                   |            | wczesne średniowiecze                |
| 26.               | 14/94/74-23  | śląd osadnictwa         |            | pradzieje                            |
|                   |              | śląd osadnictwa         |            | wczesne średniowiecze                |
|                   |              | śląd osadnictwa         |            | późne średniowiecze                  |
| 27.               | 15/95/74-23  | śląd osadnictwa         | łużycka    |                                      |
|                   |              | śląd osadnictwa         | przeworska |                                      |
|                   |              | śląd osadnictwa         |            | pradzieje                            |
| 28.               | 16/96/74-23  | śląd osadnictwa         | przeworska |                                      |
| 29.               | 17/97/74-23  | osada                   | przeworska |                                      |
| 30.               | 18/98/74-23  | osada                   |            | późne średniowiecze, XIV-XV wiek     |
| 31.               | 19/99/74-23  | osada                   |            | późne średniowiecze                  |
| 32.               | 20/100/74-23 | śląd osadnictwa         |            | pradzieje                            |
|                   |              | śląd osadnictwa         |            | późne średniowiecze                  |
| 33.               | 21/101/74-23 | osada                   |            | późne średniowiecze                  |
| 34.               | 22/102/74-23 | osada                   |            | późne średniowiecze                  |
| 35.               | 23/103/74-23 | śląd osadnictwa         |            | pradzieje                            |

|     |              |                         |         |                           |
|-----|--------------|-------------------------|---------|---------------------------|
| 36. | 24/104/74-23 | śląd osadnictwa         |         | pradzieje                 |
| 37. | 25/105/74-23 | osada                   |         | pradzieje                 |
| 38. | 26/106/74-23 | cmentarzysko ciałopalne |         | IV-V okres epoki brązu    |
| 39. | 27/107/74-23 | śląd osadnictwa         | łużycka | epoka brązu               |
| 40. | 28/108/74-23 | śląd osadnictwa         | łużycka | młodszy okres epoki brązu |
| 41. | 29/109/74-23 | śląd osadnictwa         |         | epoka brązu               |
| 42. | 30/110/74-23 | śląd osadnictwa         |         | mezolitu                  |
| 43. | 31/111/74-23 | śląd osadnictwa         |         | mezolitu                  |
| 44. | 32/112/74-23 | śląd osadnictwa         |         | epoka kamienia            |
| 45. | 33/113/74-23 | śląd osadnictwa         |         | epoka kamienia            |
| 46. | 34/114/74-23 | śląd osadnictwa         |         | neolit                    |
| 47. | 35/115/74-23 | śląd osadnictwa         |         | epoka kamienia            |

4) istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych - zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych t.j. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dla obiektów architektonicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
- 2) należy utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- 3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- 4) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- 5) należy chronić zachowany układ i wystrój wnętrza oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
- 6) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych;
- 7) zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu "siding",
- 8) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
- 9) wszelkie prace budowlane, a także zmiany funkcji obiektów należy opracować zgodnie z przepisami szczególnymi

#### Wykaz obiektów w ewidencji zabytków

| Lp.               | Obiekt                              | Adres | Rejestr Zabytków |
|-------------------|-------------------------------------|-------|------------------|
| <b>BORASZYN</b>   |                                     |       |                  |
| 1.                | Historyczny układ ruralistyczny wsi |       |                  |
| 2.                | Dom mieszkalny                      | Nr 6  |                  |
| 3.                | Dom mieszkalny                      | Nr 7  |                  |
| 4.                | Dom mieszkalny                      | Nr 8  |                  |
|                   | Stodoła                             | Nr 8  |                  |
| <b>TARCHALICE</b> |                                     |       |                  |
| 1.                | Historyczny układ ruralistyczny wsi |       |                  |
| 2.                | Kościół fil., d. Dom Ludowy         |       |                  |

|                |                                       |                     |  |
|----------------|---------------------------------------|---------------------|--|
| 3.             | D. cmentarz ewang.                    | na pn.-wsch. od wsi |  |
|                | Dzwonnica                             |                     |  |
| 4.             | Dom mieszkalny ze sklepem             |                     |  |
| 5.             | Dom mieszkalny                        | Nr 4                |  |
| 6.             | Dom mieszkalny                        | Nr 5                |  |
|                | Obora                                 | Nr 5                |  |
| 7.             | Dom mieszkalny                        | Nr 6                |  |
| 8.             | Dom mieszkalno-gospodarczy            | Nr 8                |  |
| 9.             | Dom mieszkalny                        | Nr 14               |  |
| 10.            | Dom mieszkalny                        | Nr 17               |  |
| 11.            | Dom mieszkalny                        | Nr 19               |  |
| 12.            | Zespół dwu stodół                     | Nr 21               |  |
| 13.            | Dom mieszkalny                        | Nr 23               |  |
| 14.            | Dom mieszkalny                        | Nr 24               |  |
| 15.            | Dom mieszkalny                        | Nr 25               |  |
| 16.            | Dom mieszkalny                        | Nr 27               |  |
| 17.            | Dom mieszkalno-gospodarczy            | Nr 29               |  |
| 18.            | Dom mieszkalny, ob. ośrodek kolonijny | Nr 31               |  |
| 19.            | Dom mieszkalny                        | Nr 45               |  |
| 20.            | Dom mieszkalny                        | Nr 46               |  |
|                | Budynek gospodarczy                   | Nr 46               |  |
| 21.            | Dom mieszkalny                        | koło nr 49          |  |
| 22.            | Stodoła                               | Leśnictwo           |  |
| <b>WODNICA</b> |                                       |                     |  |
| 1.             | Historyczny układ ruralistyczny wsi   |                     |  |
| 2.             | Dom mieszkalny                        | Nr 8                |  |

7. Dla wszystkich historycznych cmentarzy i miejsc pocmentarnych obowiązują poniższe wymogi konserwatorskie:

- 1) dla terenów zabytkowych cmentarzy oraz historycznych miejsc pocmentarnych ustala się stanowiska archeologiczne;
- 2) w przypadku cmentarzy użytkowanych, należy zachować ich dotychczasową funkcję;
- 3) cmentarze nie użytkowane należy zachować jako tereny zielone, dopuszcza się ich ogrodzenie w sposób trwały;
- 4) należy zachować i konserwować elementy historycznych układów przestrzennych cmentarzy, w tym historyczne ogrodzenia, bramy, nagrobki, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń;
- 5) mogiły i nagrobki o wartościach zabytkowych zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie tworzyć dla nich lapidaria lub zachować je;
- 6) w przypadku historycznych cmentarzy użytkowanych nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia;
- 7) w przypadku poszerzania cmentarza historycznego należy odseparować go ogrodzeniem żywopłotem, bądź aleją od nowego cmentarza;

- 8) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 9) wszelkie działania podejmowane przy zabytkowym obiekcie lub zespole wpisanym do rejestru zabytków należy przeprowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.

## **Rozdział V. PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

1. Granice terenów powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości ustala się, z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki (mierzonej w linii zabudowy) = 3 m;

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek, powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) w zabudowie oznaczonej symbolem MU, MNR, UK, U, ZLU, RM = 1000 m<sup>2</sup>,

2) w zabudowie oznaczonej symbolem UT, US = 1200 m<sup>2</sup>,

3. Minimalny kąt nachylenia granic wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego = 80° do 90°,

4. Pod obiekty i urządzenie infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

**§ 10.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity; Dz. U. z 2012 roku, poz. 647; ze zmianami) w wysokości 30%.

**§ 11.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Wołów.

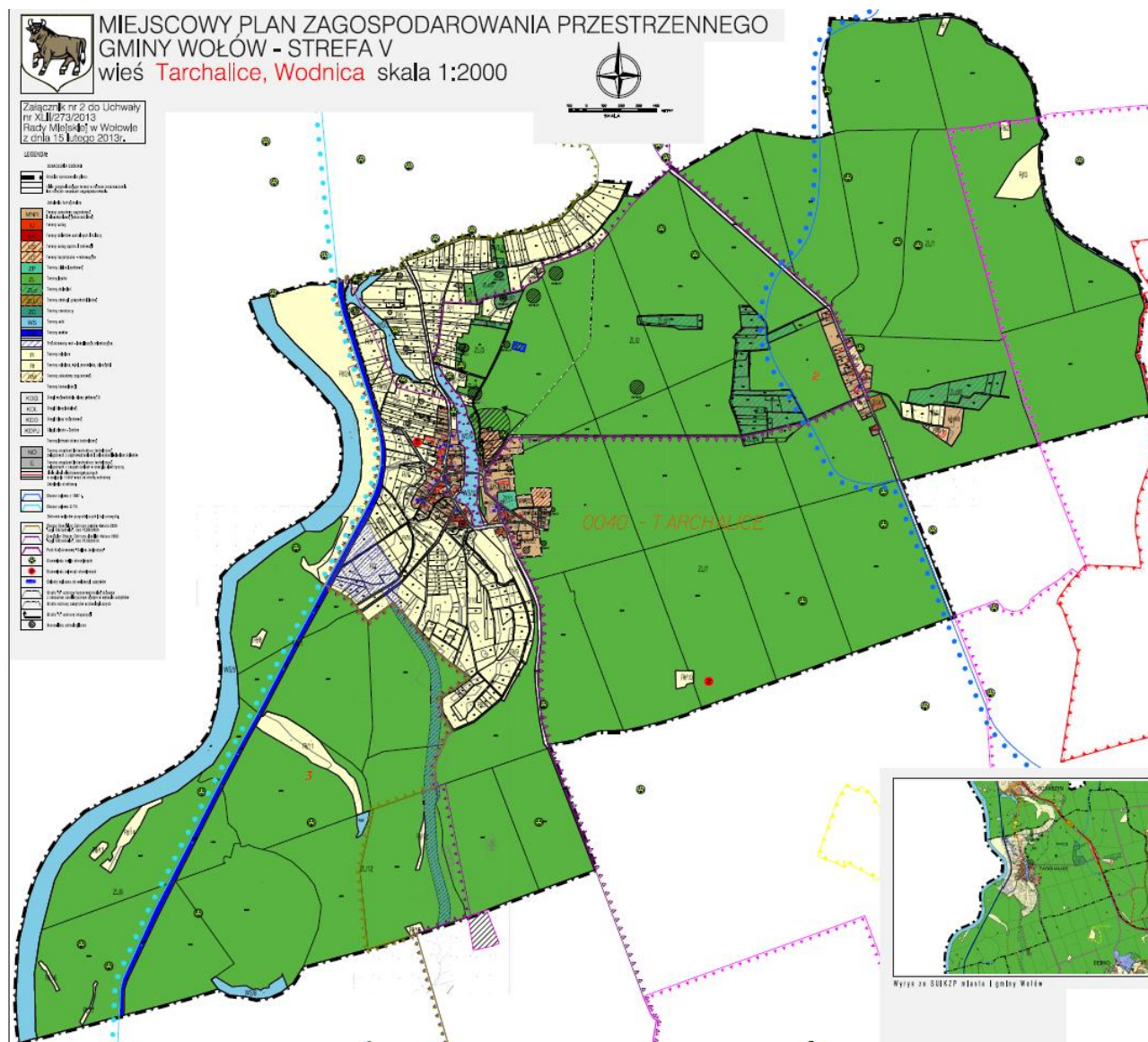
**§ 12.** Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Wołowie:  
*D. Jelec*





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLII/273/2013  
Rady Miejskiej w Wołowie  
z dnia 15 lutego 2013 r.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLII/273/2013  
Rady Miejskiej w Wołowie  
z dnia 15 lutego 2013 r.

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAGZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT  
14 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU  
PRZESTRZENNYM DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZESPOŁU WSI:  
BORASZYN, TARCHALICE, WODNICA – GMINA WOŁÓW – STREFA V**

| Lp. | Data wpływu, uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi                | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi |                       | Uwagi                                                  |
|-----|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------|
|     |                    |                                                                             |                            |                                                |                                                                  | uwaga uwzględniona                                 | uwaga nieuwzględniona |                                                        |
| 1   | 2                  | 3                                                                           | 4                          | 5                                              | 6                                                                | 7                                                  | 8                     | 9                                                      |
| 1.  | 13.06.2012         | Grzegorz Korzeniowski                                                       | zmiana funkcji z ZL na MNR | Tarchalice - Wodnica dz. nr 180                | ZL,Rł                                                            | częściowo uwzględniona                             | ---                   | bez terenów które w ewidencji gruntów figurują jako Ls |
| 2.  | 11.07.2012         | Dariusz Gała                                                                | zmiana funkcji z R na UT   | Tarchalice dz. nr 151/2 141 135 129            | US Rł                                                            | ---                                                | uwaga nieuwzględniona | na działce 151/2 US                                    |

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XLII/273/2013  
Rady Miejskiej w Wołowie  
z dnia 15 lutego 2013 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI  
W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity; Dz. U. z 2012 roku, poz. 647; ze zmianami) Rada Miejska w Wołowie rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zespołu wsi: Boraszyn, Tarchalice, Wodnica – Gmina Wołów – Strefa V inwestycjami stanowiącymi zadanie własne gminy będzie: rozbudowa i modernizacja układu komunikacyjnego w zakresie gminnych dróg publicznych oraz realizacja innych celów publicznych określonych w w/w planie, o których mowa w prognozie skutków finansowych uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zespołu wsi: Boraszyn, Tarchalice, Wodnica – Gmina Wołów – Strefa V.

2. Zadania inwestycyjne, o których mowa powyżej, finansowane będą zgodnie z zasadami i zapisami określonymi w wieloletnich planach inwestycyjnych i finansowych gminy Wołów, wieloletnich planach rozwoju i modernizacji infrastruktury technicznej gminy Wołów.