- unieważnione przez Wojewódzki Sąd Administracyjny wyrokiem Sygn. Akt II SA/Wr 595/10 z dnia 28 kwietnia 2011 (orzeczenie jest prawomocne od dnia 23 czerwca 2011 roku) fragmenty ustaleń planu

UCHWAŁA NR XLVII/400/10
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ
Z DNIA 30 czerwca 2010 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi **Michałów**.

Na podstawie art. 20 ust. 1ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr VII/75/07 z dnia 25 kwietnia 2007r. 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 2008r.,

Rada Miejska w Środzie Śląskiej uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§1

1. Uchwala 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 nr1 – rysunek planu nr 1, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący integralną część planu,
    2. załącznik nr2 – rysunek planu nr 2, sporządzony na mapie w skali 1:5000, stanowiący integralną część planu,
    3. załącznik nr 3 – rozstrzygniecie 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 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) **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 jednorodzinną,
   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 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) **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 2,0m 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) 4,5m 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 12^0; poziom terenu przy budynku, od którego będzie liczona wysokość, może różnić się od poziomu jaki występował na terenie niezainwestowanym, o nie więcej niż 1m;
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 $50m^2$ 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 rewaloryzacyjnych (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) **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 wydobycie, 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 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;
39) **zespole zabudowy półotwartym** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków otaczających wewnętrzną niezabudowana 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 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 nie uregulowane 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. 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 1,5m od linii brzegu.
3. W obszarze pasa terenu o szerokości 5m 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.

§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 przedpola 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 Zbytków. 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 połaci 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: cieki i ich przyrodnicze / łąkowe otoczenie, zadrzewiania i lasy oraz grunty rolne,
10) panoramy krajobrazowe zabudowy od strony dróg.

3. 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 ustaleniami uchwały.
4. 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.
5. 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 ustaleniami §§19, 20, 21.
6. Dopuszcza się odmienny, od ustalonego w §§16, 17, 18 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. 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 wykopaliskowe.

§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 nie wymagających 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 podjecie 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 nie przekraczającej 1,1m,
   8) pomników, rzeźbiarskich instalacji przestrzennych,

9) ogrodzeń,
10) obiektów infrastruktury technicznej do wysokości nie przekraczającej 1,8m 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 1,8m,
   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 0,8m^2, a na elewacji budynku usługowego – 1,5m^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 2,5m,
   2) maksymalna powierzchnia tablicy nie może przekroczyć 1,1m^2,
   3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury (instalacji przestrzennej, altan, pergoli) oraz wiaty przystankowej, kiosku gazetowego i straganu nie może przekroczyć – 3,5m,
   4) powierzchnia zabudowy pojedynczego elementu przestrzenno – architektonicznego nośnika reklamy i informacji (obiektu małej architektury), wiat przystankowych oraz kiosku gazetowego nie może przekroczyć 8m^2.
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: 3,0m,
   2) wysokość ściany osłony przewidzieć w granicach 1,2 – 1,6m,
   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 (spadek połaci dachu w granicach 25 – 45^0).
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 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 przęseł 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 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, zieleń 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.

§26

1. Przebieg oraz klasyfikacje dróg określa rysunek planu i uchwała.
2. Układ dróg tworzą:
   1) Droga zbiorcza – KD Z,
   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.
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 8m.
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.
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 zieleń wysoką, zlokalizowaną w obrębie linii rozgraniczających.
8. Nową zieleń 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: 1m.p./1 mieszkanie;
   2) na potrzeby usług:

a) obiekty handlowe: 1m.p./40m^2 p.u.;
b) biura: 1m.p./40m^2 p.u.;
c) obiekty gastronomii, kluby: 1m.p./10 miejsc konsumpcyjnych / usługowych;
d) usługi turystyczne: 1m.p./6 łóżek;
e) obiekty usługowe pozostałe: 1m.p./40m^2 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 funkcjonowania 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 spełnianiu 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 wolnostojące budowle lub jako urządzenia wbudowane w budynki usługowe. Ustala się możliwość lokalizacji wolnostojących 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 wolnostojących 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 31m.
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

§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 dróg,
   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 110kV.
2. Przebieg linii 110kv wraz z pasem technologicznym, o szerokości 40m (po 20m od osi linii w obu kierunkach), oznaczono na rysunku planu.
3. W pasie technologicznym linii 110kV 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 16,5m od osi linii, w uzgodnieniu z właścicielem linii,
3) ciągu istniejącej linii 110kV i oznaczonego pasa technologicznego wyklucza się budowę linii 220kV,
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 110kV.

§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 tereny przeznaczone 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 nie wyznaczenia linii zabudowy na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi wyznaczają:
      α) na terenach zainwestowanych: elewacje frontowe istniejących budynków, najbliższych lokalizacji,
      β) 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 1,5m 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 zasłoniętych zabudową lub zielenią,
      j) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
   8) ustala się następujące warunki prowadzania 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 (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 wolnostojącego 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 rzut 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;

f) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 65% długości budynku;

11) w przypadku prowadzania 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 – 35^0,

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 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 nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek planu;

2) charakter zabudowy: wolnostojąca/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: 4,0m;
7) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych pozostałych funkcji: 6,5m;
8) maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących do zachowania, z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu;
9) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych mieszkaniowych jednorodzinnych: 9,0m;
10) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych pozostałych funkcji: 10m;
11) maksymalna wysokość okapu lub elewacji o funkcjach pomocniczych: 5,5m;
12) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników): 9,0m;
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: 38^0 do 45^0;
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:
– wolnostojącą: 1000m^2,
– bliźniaczą: 600m^2,
b) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę zagrodową: 3000m^2,
c) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę usługową: 1800m^2,
d) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę o innych odpuszczonych funkcjach (z wyjątkiem infrastruktury): 700m^2,
e) minimalna szerokość działki: 25m,
f) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 65^0 do 90^0.
1. 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 tereny przeznaczone 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 ładu przestrzennego:
   1) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
   2) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5m 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 wolnostojącego 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 12^0 do 35^0,
      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 obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek planu;
   2) charakter zabudowy: wolnostojąca / 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 4,0m;
   6) maksymalna wysokość okapu budynków pozostałych funkcji: 6,5m;
   7) maksymalna wysokość kalenicy budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 9,0m;
   8) maksymalna wysokość kalenicy budynków pozostałych funkcji: 11,0m;
   9) maksymalna wysokość okapu lub elewacji / gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 4,5m;
   10) dach stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy,
   11) kąt nachylenia połaci dachu: 35^0 do 45^0;
   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:
         – wolnostojącą: 1000m^2,
         – bliźniaczą: 600m^2,
      b) minimalna powierzchnia działki pod budynek usługowy: 1800m^2,
      c) minimalna szerokość działki: 25m,
      d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 65^0 do 90^0.

§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:
   a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,35;
   b) 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 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 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 rubryce V;
   6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m 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) 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 prowadzania 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 (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 wolnostojącego 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 kamieniarskie lub z cegły klinkierowej,

f) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 65% długości budynku;

11) w przypadku prowadzania 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 – 45^0,
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 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: wolnostojąca/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: 4m;
   6) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych pozostałych funkcji – 6,5;
   7) maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących: do zachowania, z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu;
   8) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych mieszkaniowych jednorodzinnych: 9,0m;
   9) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych pozostałych funkcji: 10,0m;
   10) maksymalna wysokość okapu lub elewacji / gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 5,5m;
   11) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników): 9,0m;
   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: 38^0 do 45^0;
   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 potrzeb techniczno-użytkowych;
   4) ustala się następujące parametry podziału na działki pod zabudowę:
      a) minimalna powierzchnia działki: $3000m^2$,
      b) minimalna szerokość działki: 25m,
      c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 65^0 do 90^0;
   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 3m 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 zachowanie 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,
      b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
      c) rzut budynku wolnostojącego 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 rzut 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 – 45^0,
b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiał 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 ukształtowania 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: wolnostojąca/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 4m;
5) maksymalna wysokość okapu budynków pozostałych funkcji: 6,5;
6) maksymalna wysokość kalenicy budynków mieszkalnych jednorodzinnych 9m;
7) maksymalna wysokość kalenicy budynków pozostałych funkcji 11m;
8) maksymalna wysokość okapu lub elewacji / gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 5,5m;
9) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników): 9,0m;
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 – 45^0;
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: 3000m^2,
b) minimalna szerokość działki: 25m,
c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 65^0 do 90^0.

§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 budynek mieszkaniowy),
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 1,5m 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, należy 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 wolnostojącego 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 prowadzania 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 12^0 do 35^0,
   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: wolnostojąca / 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 4m, zgodnie ustaleniami planu;
    5) maksymalna wysokość kalenicy budynku mieszkalnego istniejąca do zachowania z możliwością podwyższenia do wysokości 9m, zgodnie ustaleniami planu;
    6) maksymalna wysokość kalenicy budynku o funkcji pomocniczej: 4,5m;
    7) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy;
    8) kąt nachylenia połaci dachu: istniejący do zachowania;
    9) kąt nachylenia połaci dachu w przypadku przebudowy: 38^0 do 45^0;
    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 wydzielenie 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 lokalizacje 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 prowadzania 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 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 – 2,8m,
- maksymalna wysokość kalenicy: 4,5m;

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 1,5m 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: wolnostojąca;
   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 pierwowzorem;
   6) kąt nachylenia połaci dachu: istniejący do zachowania / dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
   7) 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;
   a) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
   b) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie 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 lokalizacje 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 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 1,5m 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 prowadzania 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 rzut 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, 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 prowadzania 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 – 2,8m;
- maksymalna wysokość kalenicy: 4,5m;

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 1,5m 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: wolnostojąca/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: 7,5m;
   6) maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących zabytkowych: istniejąca do zachowania;
   7) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych: 12m;
   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: 35-45^0;
   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 1,5m 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 wnętrz
      g) wykluczyć napowietrzne sieci infrastruktury technicznej;
   3) ustala się następujące warunki prowadzania 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) 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 prowadzania 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) 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 zgrupowań lokalizowanych na poszczególnych działkach / terenach,
c) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych,
d) zachować następujące parametry:
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej / gzymsu, attyki, okapu: 2.2 – 2,8m,
- maksymalna wysokość kalenicy: 4,5m;

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: wolnostojąca / 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 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) zieleń 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 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) 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 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
   5) w przypadku nie wyznaczenia 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 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, 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 3,5m;
      j) budynki zaadaptować pod lokalizację urządzenia i budowle rolnicze (silosy, zbiorniki),
      k) wykluczyć lokalizacje nowych wolnostojących 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 wnętrz),
      o) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;

7)ustala się następujące warunki prowadzania 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 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;

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 (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 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 prowadzania 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 12^0 do 45^0,
b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiał 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 linie zabudowy wyznaczają budynki istniejące;
2) charakter zabudowy: wolnostojąca / 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: 6,5m;
6) maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących / zabytkowych do zachowania (z możliwością podwyższenia zgodnie ustaleniami planu);
7) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych mieszkaniowych:10,0m;
8) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych pozostałych funkcji: 12,0m;
9) maksymalna wysokość okapu lub elewacji / gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 4,5m;
10) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników): 9,0m;
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: 38^0 do 45^0;
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 1,5m 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;

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 wolnostojącego 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 kamieniarskie 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: wolnostojąca / zwarta / dopuszcza się zespoły budowlane półotwarte lub zamknięte;

3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,35

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

5) maksymalna wysokość kalenicy: 10m;

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

7) kąt nachylenia połaci dachu: 38 -45^0;

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

4. 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. 1000m^{2,}
   b) minimalna szer. dz.: 30m,
   c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 75 – 90^0
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,

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 zrekultywować zgodnie z leśno – wodnym kierunkiem rekultywacji;
4) dopuszcza się wykorzystanie do rekultywacji odpady górnicze i przeróbcze 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:

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 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
3) przy ustalaniu granic eksploatacji należy uwzględnić pasy ochronne o szerokości;
   a) 25m od istniejącego i projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia i istniejącego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia,
   b) 10m od dróg,
   c) 6m od przyległych gruntów rolnych,

d) 10m 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 1,5m 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: wolnostojąca / zwarta, / dopuszcza się zespoły budowlane o układach – otwartych lub zamkniętych;
3) maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie: 500m^2
4) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub gzymsu: 5,5m;
5) maksymalna wysokość kalenicy: 11,0m;

6) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy;
7) kąt nachylenia połaci dachu: 38^0 do 45^0;
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, 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) 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 – 45^0;
   d) bryła – otwarta, ażurowa, nie obudowana, bez możliwości zamykania i formowania kiosku;
   e) maksymalna wysokość: 3,5m.

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 – nie będących 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) dogi 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 2m 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 rolna,

b) barakowozów oraz obiektów kontenerowych i kiosków oraz tymczasowych obiektów budowlanych,

c) obiektów infrastruktury technicznej o wysokości powyżej 3,5m, 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) dogi 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 2m 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 rolna,
   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 1,5m 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 1,5m 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 1,5m 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: 20m;
2) w przypadkach szczególnych, za zgodą właściwego zarządcy drogi dopuszcza się szerokość 15m;
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: 12m;
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** 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 10m;
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;
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 8m;
2) minimalna szerokość jezdni: 4,5m;
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 w terminie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.