



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 7 lutego 2013 r.

Poz. 868

### UCHWAŁA NR XIX/153/12 RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ

z dnia 25 kwietnia 2012 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cesarzowice

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), w związku z uchwałą nr VII/74/07 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 25 kwietnia 2007 r. 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 XVII/128/12 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 29 lutego 2012 r., uchwała się, co następuje:

#### Rozdział 1

##### Przepisy ogólne

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Cesarzowice.

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

3. Załącznikami do uchwały są:

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

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

**§ 2. 1.** Przedmiotem planu jest ustalenie:

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

- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział V oraz rysunek planu;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VI oraz rysunek planu;
- 7) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz 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, służącą 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 Cesarzowice;
- 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 bezpośredniego z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu; elementy te obejmują w szczególności: dojścia i dojazdy, place manewrowe i gospodarcze, miejsca postojowe i garaże dla samochodów mieszkańców i użytkowników, miejsca oraz urządzenia wypoczynku i rekreacji oraz zieleni przydomową; urządzenia techniczne obsługujące teren;
- 5) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dopuszczalne, 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,
  - c) gastronomii,
  - d) usług turystyki oraz 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) usług w zakresie stolarstwa i kamieniarsstwa,
  - d) obsługi komunikacji;
- 10) **teren zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów zagospodarowanych równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych rodzajów użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych planu:
- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - b) usługi, w zakresie określonym w pkt 8;
- 11) **terenach 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;
- 12) **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;
- 13) **objektach 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;
- 14) **objektach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia terenów łącznie z obiektami budowlanymi i urządzeniami technicznymi z nimi związanymi, 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;
- 15) **infrastrukturze drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, obejmujące:
- a) drogi wewnętrzne,
  - b) ciągi piesze i place,
  - c) ciągi pieszo-rowerowe,
  - d) parkingi;
- 16) **objektach o funkcjach pomocniczych** – należy przez to rozumieć zlokalizowane na działkach obiekty gospodarcze i garaże oraz wiaty, związane z obsługą ustalonego w planie przeznaczenia terenu, których warunki lokalizacji oraz ukształtowania określają ustalenia planu;
- 17) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania elewacji frontowej bryły budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 2,5 m poza obrys elewacji budynku charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej elementów architektonicznego ukształtowania budynków i ich zadaszeń /okapów (ryzalitów, przedsionków, ganków, galerii, witryn, wykuszy, klatek schodowych, stref wejściowych / wjazdowych) oraz schodów, których łączna szerokość w całej szerokości elewacji budynku, wyznaczonej linią zabudowy, nie może przekroczyć:
- a) 4,5 m w ciągu elewacji budynku jednorodzinnego,
  - b) 25% szerokości elewacji budynków pozostałych;
- 18) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 2,0 m poza obrys elewacji budynku charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej elementów architektonicznego ukształtowania budynków i ich

zadaszeń /okapów (ryzalitów, przedsionków, ganków, galerii, witryn, wykuszy, klatek schodowych, stref wejściowych / wjazdowych) oraz schodów, których łączna szerokość w całej szerokości elewacji budynku, wyznaczonej linią zabudowy, nie może przekroczyć:

- a) 4,5 m w ciągu elewacji budynku jednorodzinnego,
- b) 25% szerokości elewacji budynków 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 stanowiąca stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów zlokalizowanych (w tym gospodarczych i garaży) w obrębie działki do powierzchni tej działki;
- 21) **wysokość okapu lub gzymsu** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu okapu / gzymsu głównego;
- 22) **wysokość kalenicy** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu kalenicy dachu;
- 23) **wysokość elewacji / attyki** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji / krawędzi attyki budynku z dachem płaskim, o kącie nachylenia połączy mniejszym od 12°; poziom terenu przy budynku, od którego będzie liczona wysokość, może różnić się od poziomu jaki występował na terenie niezainwestowanym, o nie więcej niż 1m;
- 24) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połączy oraz o symetrycznym układzie połączy i kalenicy na podstawowym rzucie budynku;
- 25) **kącie nachylenia połączy** – należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie określonym w ustaleniach planu, jednakowy dla głównych połączy dachu;
- 26) **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 w 50% powierzchni wyznaczonej na rysunku planu należy zagospodarować pod zielenią urządzoną wysoką i niską oraz trawniki; 1 drzewo winno przypadać na co najmniej 80m<sup>2</sup> wymaganej do zagospodarowania pod zielenią powierzchni;
- 33) **strefie ochrony konserwatorskiej „A”** – należy przez to rozumieć strefę ochrony konserwatorskiej, o której mowa w przepisach odrębnych, ustaloną postanowieniami planu dla zapewnienia pełnej ochrony najwyższych w obszarze wsi wartościach zabytkowych i warunków do działań odtworzeniowych i 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 ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych „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 konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych „W”** – należy przez to rozumieć strefę ochrony konserwatorskiej, o której mowa w przepisach odrębnych, ustaloną postanowieniami planu celem zachowania i eksponowania zabytków archeologicznych położonych w obszarze zabytkowych założeń budowlanych;
- 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 ich usytuowania – zdefiniowane w postaci układów wolno stojących (rzędowych / szeregowych) lub zespołów budowlanych (zabudowy) półotwartych jak i zamkniętych;
- 39) **zespole zabudowy półotwartym** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków otaczających wewnętrzną niezabudowaną przestrzeń z trzech stron;
- 40) **zespole zabudowy zamkniętym** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków otaczających wewnętrzną niezabudowaną przestrzeń ze wszystkich stron;
- 41) **budynki dysharmonijnie ukształtowane** – należy przez to rozumieć budynki usługowe i przemysłowe (gospodarcze) ukształtowane / przebudowane w zakresie bryły oraz geometrii dachu i zastosowanych materiałów budowlanych niezgodnie z cechami lokalnej tradycji budowlanej.

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

- 1) granica obszaru opracowania planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - 4) oznaczenia klasyfikacji technicznej dróg,
  - 5) linie zabudowy, obowiązujące i nieprzekraczalne,
  - 6) obszar zieleni wewnętrznej,
  - 7) dominanty architektoniczne do zachowania,
  - 8) obiekty zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu,
  - 9) **granica strefy** ochrony konserwatorskiej „A”,
  - 10) **granica strefa** ochrony konserwatorskiej „B”,
  - 11) **granica strefy** ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych „OW”,
  - 12) **granica strefy** ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych „W”.
2. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie wymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną.

## Rozdział 2

### 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 usługowej, oznaczone symbolem U,
- 6) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US,
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP,
- 8) tereny cmentarzy, oznaczone symbolem ZC,
- 9) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R,
- 10) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL,
- 11) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem Ws,
- 12) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolem E,
- 13) tereny infrastruktury technicznej – wodociągi oznaczone symbolem W,

- 14) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem KD,
- 15) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW.

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

4. Symbol literowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.

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

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

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

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

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

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

2. Sprawy nie uregulowane niniejszą uchwałą a dotyczące 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 3**

#### **Zasady ochrony środowiska i przyrody**

**§ 8.** 1. Obszar opracowania 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 podlega, zgodnie z przepisami odrębnymi, ujęcie wody pitnej dla wodociągu grupowego obsługującego miejscowości Cesarzowice, Rakoszyce, Kulin.

2. Na rysunku planu oznaczono granice strefy ochronnej bezpośredniej ujęcia wody, ustanowionego w trybie przepisów odrębnych decyzją Wojewody Wrocławskiego OŚ.I.62100/19/93 z dnia 15 stycznia 1994 r.

3. Zakazy, nakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów objętych strefą ochronną określa decyzja Wojewody Wrocławskiego OŚ.I.62100/19/93 z dnia 15 stycznia 1994 r.

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

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

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

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

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

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

5. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem dotyczącym dróg i infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

**§ 13.** 1. Na obszarze planu występują zabytkowe założenia zieleni, stanowiska roślin chronionych, stanowiska zwierząt prawnie chronionych i pomnik przyrody.

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

3. Ustala się ochronę:

- 1) parku dworskiego, wchodzącego w skład zespołu dworskiego,
- 2) drzew pomnikowych.

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

5. Zasady oraz warunki usunięcia drzew i krzewów określają przepisy odrębne.

6. 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.

7. Drzewa usunięte zastąpić nowymi nasadzeniami.

8. 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.

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

#### **Rozdział 4**

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

**§ 14.** 1. Ochronie prawnej podlegają:

- 1) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków:
  - a) zespół kościelny, obejmujący: kościół p.w. św. Marcina, cmentarz, mur obronny – wpisany do rejestru zabytków – Dec. nr A/172/2022 z dnia 14 grudnia 1964 r. i 14 lipca 1997 r.;
- 2) obiekty zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu (wyznaczone przez wojewódzkiego konserwatora zabytków),
- 3) park dworski,
- 4) układ przestrzenny wsi i zasady rozplanowania jego elementów,
- 5) krajobraz kulturowy i panoramy układu ruralistycznego wsi Cesarzowice,
- 6) zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne oraz obiekty i znaleziska archeologiczne,
- 7) założenie cmentarne – miejsce pocmentarne przy kościele pw św. Marcina,
- 8) krzyż pokutny, wpisany do rejestru zabytków – Dec. 476 z dnia 10 marca 82.

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

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

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

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

**§ 16.** 1. Obiekty zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu, (wyznaczone przez wojewódzkiego konserwatora zabytków), jak i tworzone przez nie zespoły, podlegają ochronie, w zakresie następujących elementów architektonicznego ich ukształtowania:

- 1) bryły budynków,
- 2) kształtu i geometrii dachu,
- 3) ceramicznego pokrycia dachu, w tym rodzaju dachówki i jej koloru,
- 4) wielkości i proporcji rzutu budynku,
- 5) zasad kompozycji elewacji i bryły oraz występujących elementów kształtujących elewację (układu okien, osi kompozycyjnych, proporcji w ukształtowaniu elementów elewacji, podziałów poziomych i pionowych),

- 6) detalu architektonicznego, elementów dekoracyjnych i snycerskich, wykroju / podziału okien, stolarki drzwiowej (typu stolarki drzwi i okien),
- 7) innych charakterystycznych elementów lokalnej tradycji budowlanej / architektonicznej wsi, takich jak: ozdobne szczyty z charakterystycznymi formami elementów dekoracyjnych, obramienia okienne, gzymsy, pilastry, portale ozdobne, elementy wejściowe i ganki, werandy, lukarny, elementy konstrukcji ryglowej, okładziny z desek, portale ozdobne, cokoły i podmurówki z ich naturalnymi materiałami,
- 8) rodzaju materiałów budowlanych, wynikających z lokalnej tradycji budowlanej.
  2. Ochrona obiektów, o których mowa w ust. 1, 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, jak i w ich otoczeniu, prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu.
  6. Przepisom uchwały podlegają wszystkie obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków po dniu wejścia uchwały w życie.
  7. Ochronie podlega zabytkowy krajobraz kulturowy układu ruralistycznego wsi.
  8. Krajobraz tworzą:
    - 1) ruralistyczny układ przestrzenny wsi oraz układy przestrzenne poszczególnych zespołów zabudowy (budowlanych) tworzący ten układ,
    - 2) historyczny układ przestrzenny zespołu pałacowo-folwarcznego,
    - 3) budynki istniejące i projektowane oraz ich cechy architektoniczne odnoszące się do ukształtowania bryły oraz dachu i jego pokrycia,
    - 4) zieleni, obejmująca park pałacowy, zespoły zieleni w obrębie zabudowy wsi oraz w otoczeniu dróg i cieków,
    - 5) panoramy krajobrazowe (widoki) układu ruralistycznego wsi składającego się z nawarstwiających się elementów układu przestrzennego (brył budynków i ich elewacji), zieleni oraz niezabudowanego przedpola widokowego.

**§ 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:

- 1) historyczny układ przestrzenny zespołu pałacowo-folwarcznego, określony lokalizacją budynków zabytkowych, kompozycją układu, lokalizacją wnętrza / dziedzińca i przebiegiem dróg,
- 2) park dworski z elementami historycznej kompozycji zieleni i relikdami zieleni,
- 3) budynki zabytkowe,
- 4) historyczne nawierzchnie dróg,
- 5) elementy krajobrazu naturalnego integralnie związane z zespołem: ciek i ich przyrodnicze / łąkowe otoczenie.

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

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

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

7. Obszar objęty strefą konserwatorską „A” jest równoznaczny z obszarem objętym ewidencją zabytków.

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

2. Granicę strefy oznaczono na rysunku planu.

3. W granicach wyznaczonych stref ochrony przedmiotem ochrony są:

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



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

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

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

6. Obszar objęty strefą konserwatorską „B” jest równoznaczny z obszarem objętym ewidencją zabytków.

#### **§ 19. 1. Na obszarze planu znajdują się następujące stanowiska archeologiczne:**

- 1) 1/3/80-24 AZP: średniowieczny dwór obronny otoczony fosą,
- 2) 2/19/79-24 AZP: osada – późne średniowiecze,
- 3) 3/20/79-24 AZP: osada – późne średniowiecze,
- 4) 4/21/79-25 AZP: ślad osadnictwa pradziejowego.

2. **Stanowiska archeologiczne, o których mowa w ust. 1, oznaczono na rysunkach planu.**

3. **Udokumentowane stanowiska archeologiczne podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.**

4. **Ustala się następujące warunki i zasady ochrony stanowisk archeologicznych oraz ich bezpośredniego sąsiedztwa:**

- 1) **wszelkie zamierzenia inwestycyjne i zmiany zagospodarowania terenu wymagają uprzedniego przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych ;**
- 2) **zasady prowadzenia prac archeologicznych oraz konserwatorskich i restauratorskich (ratowniczych badań archeologicznych) określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.**

**§ 20. 1. Dla obszaru układu ruralistycznego wsi ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych „OW”.**

2. Granicę strefy oznaczono na rysunku planu.

3. **Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.**

4. **Zasady ochrony zabytków archeologicznych i prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych oraz zgłoszenia i prowadzenia prac ziemnych określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.**

5. **Obszar objęty strefą ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych „OW” jest równoznaczny z obszarem objętym ewidencją zabytków.**

6. Dla terenu lokalizacji krzyża pokutnego, wpisanego do rejestru zabytków – Dec. 476 z dnia 10 marca 82 r., ustala się następujące warunki ochrony i zagospodarowania terenu:

- 1) zapewnić ekspozycję krzyża od strony dróg,
- 2) w odległości co najmniej 10m wykluczyć lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i innych budowli nie związanych z udostępnieniem i ekspozycją krzyża,
- 3) teren w najbliższym otoczeniu krzyża zagospodarować zielenią.

**§ 21. 1. Dla obszaru zespołu kościelnego – kościoła p.w. św. Marcina i cmentarza przykościelnego oraz dla stanowiska archeologicznego 1/3/80-24AZP (dwór otoczony fosą) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych „W”.**

2. Wyznaczona na rysunku planu strefa ochrony konserwatorskiej „A” dla zespołu kościelnego – kościoła p.w. św. Marcina i cmentarza przykościelnego jest równoznaczna ze strefą **ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych „W”**.

3. Zasady ochrony zabytków archeologicznych oraz prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych i uzyskania pozwolenia na prace archeologiczne i wykopaliskowe, określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 22. 1. Na całym obszarze planu ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych.**

**2. Zasady ochrony zabytków archeologicznych i prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych oraz zasady i terminy zgłoszenia rozpoczęcia robót ziemnych, jak i ich zakończenia, określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.**

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

## Rozdział 5

### 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, drogowych, 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 / straganów,
- 6) osłon miejsc na pojemniki czasowego gromadzenia i segregacji odpadów stałych,
- 7) wyposażenia technicznego przestrzeni publicznej do wysokości nie przekraczającej 1,1 m,
- 8) pomników, rzeźbiarskich instalacji przestrzennych,
- 9) ogrodzeń,
- 10) 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) wielkowymiarowych nośników reklam i informacji.

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

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

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

- 3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury (instalacji przestrzennej, altan, pergoli) oraz wity przy-stankowej, kiosku gazetowego i straganu nie może przekroczyć 3,5 m,
- 4) powierzchnia zabudowy pojedynczego elementu przestrzenno-architektonicznego nośnika reklamy i informacji (obiektu małej architektury), wiat przystankowych oraz kiosku gazetowego nie może przekro-czyć 8 m<sup>2</sup>.

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

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

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

**§ 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 wy-sokością oraz wspólnymi lub jednakowymi cechami rozwiązań plastycznych / architektonicznych i materia-łowych przeszła,
- 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 histo-rycznie cech stylistycznych ogrodzeń przy obiektach zabytkowych oraz do cech lokalnej tradycji budowla-nej,
- 2) dopuszcza się ogrodzenia drewniane i metalowe, ukształtowane z przesł ażurowych,
- 3) zachować i zrekonstruować relikty ogrodzeń zabytkowych,
- 4) uwzględnić dostępne materiały ikonograficzne,
- 5) dopuszcza się ogrodzenie pełne /murowane w przypadku kontynuacji (rozbudowy) lub rekonstrukcji ogro-dzenia 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 urbani-stycznego 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 rekreacyj-nej, 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 otocze-niu:

- 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 użytko-wania, 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 pieszce (chodniki), wjazdy na posesje, miejsca postojowe oraz ścieżki rowerowe.

## **Rozdział 6**

### **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 – KDZ,
- 2) drogi dojazdowe – KD D,
- 3) drogi pieszo-jezdne – KD PJ,
- 4) drogi wewnętrzne – KD W.

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

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

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

6. 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 na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

4. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz elementów wyposażenia przestrzeni publicznej, o których mowa w rozdz. V, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

5. Przy przebudowie dróg w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń wysoką, zlokalizowaną w obrębie linii rozgraniczających.

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

- 1) tereny dróg i ulic – oznaczone symbolem KD i KD W oraz inne drogi wewnętrzne,
- 2) tereny sportu i rekreacji – oznaczone symbolem US,
- 3) tereny lasów – oznaczone symbolem ZL, z wykorzystaniem wewnętrznych dróg leśnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

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

- 1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej – 1 m.p./1 mieszkanie,
- 2) na potrzeby usług:
  - a) obiekty handlowe: 1 m.p./40 m<sup>2</sup> p.u.,
  - b) biura: 1 m.p./40 m<sup>2</sup> p.u.,
  - c) obiekty gastronomii, kluby: 1 m.p./10 miejsc konsumpcyjnych / usługowych,
  - d) usługi turystyczne: 1 m.p./6 łóżek,
  - e) obiekty usługowe pozostałe: 1 m.p./40 m<sup>2</sup> p.u.

3. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych.

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

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

3. Ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorowy system odprowadzenia ścieków (K3), 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 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. Dopuszcza się dostawę gazu do celów gospodarczych i grzewczych z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa gazowniczego, z zachowaniem warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

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 (Ø 40–Ø 100) w rejonie projektowanej nowej zabudowy, w tym w ciągach projektowanych dróg.

3. Ustala się budowę kanalizacji sanitarnej (Ø 200–Ø 300), 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 i projektowanych sieci elektroenergetycznych, winno nastąpić na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

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

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

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

10. Dopuszcza się dodatkowe stacje transformatorowe na terenach oznaczonych symbolem MNU, MR, MU, i innych, stosownie do potrzeb poszczególnych odbiorców.

11. Zasady przebudowy sieci energetycznych, w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami, określają przepisy odrębne.

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

13. Urządzenia i sieci telekomunikacyjne należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

14. Urządzenia i sieci telekomunikacyjne należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów zabytkowych oraz walory krajobrazu kulturowego wsi Cesarzowice, wykluczając sytuowanie masztów i konstrukcji wieżowych w strefie ochrony konserwatorskiej „A” i „B”.

**§ 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 poza terenami dróg, w tym dystrybucyjnych i przesyłowych sieci gazowych, przy zachowaniu następujących warunków:
  - a) przebieg sieci wynikać będzie z ustaleń właściwych programów i koncepcji rozwoju poszczególnych sieci infrastruktury technicznej,
  - b) przebieg dostosowany będzie do warunków terenowych i ukształtowania terenu.

2. Zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, określają przepisy odrębne.

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

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

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

- 1) zielenią wysoką można lokalizować w odległości 16,5 m od osi linii,
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury i dróg, pod warunkiem uwzględnienia bezpieczeństwa, trwałości i zasad prawidłowej eksploatacji linii elektroenergetycznej,
- 4) ciągu istniejącej linii 110 kV i oznaczonego pasa technologicznego wyklucza się budowę linii 220 kV,
- 5) zasady dokonywania uzgodnień planowanych prac budowlanych z operatorem sieci, który jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację, określają przepisy odrębne,
- 6) dopuszcza się eksploatację i odbudowę istniejącej linii 110 kV.

**§ 34.** 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się instalowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł niekonwencjonalnych, za wyjątkiem turbin wiatrowych (elektrowni 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 7**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 35.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU – 2MNU 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 obiektów infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
  - f) infrastruktura drogowa;
- 3) wyklucza się lokalizację obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej oraz obiektów produkcji rolnej mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych; 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 terenie 2MNU znajduje się pomnik przyrody – cis.

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

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

1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- a) teren podlega rewaloryzacji,
- b) zachować historyczny układ przestrzenny,
- c) zachować i przebudować historyczne ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej,
- d) zlikwidować dysharmonijnie ukształtowaną tymczasową zabudowę gospodarczą i garaże blaszane oraz inne elementy budowli rolniczych i gospodarczych niedostosowane do walorów zabytkowych założenia, w tym garaże blaszane,
- e) tereny zieleni należy formować jako założenia o swobodnych układach kompozycyjnych, nawiązujących do naturalnych form ukształtowania zieleni występujących w otoczeniu oraz do form kulturowych inspirowanych tą zasadą,
- f) silosy lokalizować na zapleczu działki / w głębi działki, w miejscach zasłoniętych zabudową lub zieleńią,
- g) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych,
- h) wykluczyć napowietrzne sieci infrastruktury technicznej;

2) budynki istniejące do zachowania i adaptacji, w tym budynki zabytkowe, oznaczono na rysunku planu;

3) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych oraz budynkach ukształtowanych zgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:

- a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
- b) zachować / odtworzyć historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna koloru czerwonego / ceglano lub łupki) oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
- c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie,
- d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
- e) wprowadzić / przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej z pełnoplastycznymi elementami konstrukcji ramiaków (wyklucza się podział międzyszybowy); wymiary i podział okien oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
- 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) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak balkony i kolumny,
- i) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć, niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku i jego walorami, materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji, w tym wentylacyjne;

4) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy budynków, w tym dysharmonijnie ukształtowanych:

- a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej / architektonicznej, określonych poprzez elementy architektonicznego ich ukształtowania, które podlegają ochronie,
  - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak, balkony i kolumny,
  - c) rzut budynku wolno stojącego ukształtować jako prostokątny przy zachowaniu minimalnych dopuszczalnych proporcji boków 1:1,5,
  - d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dwuspadowy dach ze szczytami i z ceramicznym pokryciem,
  - e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny i dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji) oraz elementów konstrukcji szachulcowej jak i elementów z kamienia lub z cegły klinkierowej;
- 5) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i obiektów o funkcjach pomocniczych;
- 6) 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;
- 7) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych / zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
- 8) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
- a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12° do 35°,
  - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
  - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 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;
- 9) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
- a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
  - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych,
  - c) uwzględnić zabytkowy charakter zabudowy i rodzaj stosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
- 10) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) charakter zabudowy: wolno stojąca / zwarta – zabudowa stanowi część historycznie ukształtowanego założenia folwarcznego;
  - 2) maksymalna wysokość okapu: istniejąca do zachowania, wyznaczona przez budynki zabytkowe;
  - 3) maksymalna wysokość kalenicy: istniejąca do zachowania, wyznaczona przez budynki zabytkowe;
  - 4) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 5,5 m;
  - 5) dach: istniejący do zachowania / dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
  - 6) materiały pokrycia dachu stromeego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego / ceglana lub inne pokrycie zgodne z historycznym pierwowzorem (zaleca się dachówkę karpiówkę).
6. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
  - 2) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
  - 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych, mniejszych od określonych w pkt 5;
  - 4) dopuszcza się zachowanie podziałów działek zabudowanych pod warunkiem, że ich granice zapewniają zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem ustalonym w planie;
  - 5) ustala się następujące parametry działek:



- a) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową: wolno stojącą – 1000 m<sup>2</sup>, bliźniaczą – 600 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę zagrodową: 3000 m<sup>2</sup>,
- c) minimalna powierzchnia działki pod usługi: 2000 m<sup>2</sup>,
- d) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę o innych dopuszczonych funkcjach (z wyjątkiem infrastruktury): 700 m<sup>2</sup>,
- e) minimalna szerokość frontu działki: 25 m,
- f) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60° do 90°.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MNU – 14MNU ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej (tereny istniejącego wielofunkcyjnego zainwestowania wiejskiego);
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – istniejącej,
  - b) tereny zabudowy zagrodowej,
  - c) obiekty produkcyjne i aktywności gospodarczej,
  - d) tereny zieleni urządzonej,
  - e) tereny obiektów infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
  - f) infrastruktura drogowa;
- 3) wyklucza się lokalizację obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej oraz obiektów produkcji rolnej mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych; 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 zasad ochrony środowiska i przyrody:

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

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

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

- 1) budynki istniejące do zachowania i adaptacji, w tym 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 terenach zabudowy istniejącej, budynki istniejące wyznaczają nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi;
- 4) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
- 5) dopuszcza się podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości określonej dla zabudowy projektowanej;
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 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 zabudowy wsi,
  - b) zachować istniejący układ zagród z niezabudowanymi ich wnętrzami,
  - c) nowe budynki należy lokalizować w nawiązaniu do kompozycji układu zabudowy wsi, z zachowaniem określonej w planie linii zabudowy oraz terenów zieleni wewnętrznej,
  - d) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg / równolegle lub prostopadle do linii zabudowy,
  - e) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy 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 osłoniętych zabudową,
  - k) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych.
- 8) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
- a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
  - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych,
  - c) uwzględnić zabytkowy charakter zabudowy i rodzaj stosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych.
- 9) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) oraz prace konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych oraz budynkach ukształtowanych zgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
- a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
  - b) zachować / odtworzyć historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna koloru czerwonego / ceglano 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); wymiary i podział okien oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
  - 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) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak balkony i kolumny,
  - i) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć, niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku i jego walorami, materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji, w tym wentylacyjne;
- 10) 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;
- 11) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy budynków, w tym dysharmonijnie ukształtowanych:
- a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej / architektonicznej, określonych poprzez elementy architektonicznego ich ukształtowania, które podlegają ochronie,
  - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak, balkony i kolumny,
  - c) rzut budynku wolno stojącego ukształtować jako prostokątny przy zachowaniu minimalnych dopuszczalnych proporcji boków 1:1,5,
  - d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dwuspadowy dach ze szczytami i z ceramicznym pokryciem,
  - e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny i dodatkowe dachy ze szczytami - zwieńczające wysunięte w rzucie elementy bu-

dynku (ryzaloty ganki, przedsionki, strefy wejściowe), deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji) oraz elementów konstrukcji szachulcowej jak i elementów z kamienia lub z cegły klinkierowej,

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

- 12) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych / zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
- 13) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
  - a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12° do 35°;
  - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
  - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 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;
- 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:
  - a) wolno stojąca,
  - b) zwarta;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki mieszkaniowej: 0,30;
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki dla pozostałych funkcji: 0,60;
- 5) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu budynków istniejących: do zachowania, z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu;
- 6) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych mieszkaniowych jednorodzinnych: 4,0 m;
- 7) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych pozostałych funkcji: 6,5 m;
- 8) maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących: do zachowania, z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami;
- 9) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych mieszkaniowych jednorodzinnych: 9,0 m;
- 10) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych pozostałych funkcji: 10 m;
- 11) maksymalna wysokość okapu lub elewacji / gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 5,5 m;
- 12) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników): 9,0 m;
- 13) dach:
  - a) stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy,
  - b) dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem,
  - c) dopuszcza się dach pulpitowy i dwuspadowy symetryczny na obiektach pomocniczych;
- 14) kąt nachylenia połaci dachu budynków zabytkowych do zachowania / ukształtowany zgodnie z cechami lokalnej tradycji budowlanej, dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
- 15) kąt nachylenia połaci dachu budynków projektowanych: 38° do 45°;
- 16) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego / ceglanego (zalecana karpówka).

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

- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
- 2) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych, mniejszych od określonych w pkt 5;
- 4) dopuszcza się zachowanie podziałów działek zabudowanych pod warunkiem, że ich granice zapewniają zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem ustalonym w planie;
- 5) ustala się następujące parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową: wolno stojąca – 1000 m<sup>2</sup>, bliźniacza – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę zagrodową: 3000 m<sup>2</sup>,

- c) minimalna powierzchnia działki pod usługi: 2000 m<sup>2</sup>,
- d) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę o innych dopuszczonych funkcjach (z wyjątkiem infrastruktury): 700 m<sup>2</sup>,
- e) minimalna szerokość frontu działki: 25 m,
- f) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60° do 90°.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 15MNU – 19MNU ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny obiektów infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane,
  - b) tereny zieleni urządzonej,
  - c) infrastruktura drogowa.

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

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

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

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

- 1) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
- 2) oznaczony na rysunku planu układ kalenicy dotyczy budynku usytuowanego od strony drogi;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - a) budynki należy lokalizować z zachowaniem określonej w planie linii zabudowy oraz terenów zieleni wewnętrznej,
  - b) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej (półotwartych lub zamkniętych),
  - c) budynki usytuować 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) silosy lokalizować na zapleczu działki / w głębi działki, w miejscach zasłoniętych zabudową,
  - i) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 5) ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych / budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
  - a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej / architektonicznej, określonych poprzez elementy architektonicznego ich ukształtowania, które podlegają ochronie,
  - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
  - c) rzut budynku wolno stojącego ukształtować jako prostokątny,
  - d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dwuspadowy dach ze szczytami, pokryty dachówką,
  - e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny i dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji) oraz elementów konstrukcji szachulcowej, przeszklonych elewacji, jak i elementów z kamienia lub z cegły klinkierowej;

- 6) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 65% długości budynku;
- 7) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
  - a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12° do 35°,
  - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
  - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
  - d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych;
- 8) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki elewacji:
  - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
  - b) stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
- 9) 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:
  - a) wolno stojąca,
  - b) zwarta;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki mieszkaniowej: 0,30;
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki pozostałych funkcji: 0,60;
- 5) maksymalna wysokość okapu budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 4,0 m;
- 6) maksymalna wysokość okapu budynków pozostałych funkcji: 6,5 m;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 9,0 m;
- 8) maksymalna wysokość kalenicy budynków pozostałych funkcji: 11,0 m;
- 9) maksymalna wysokość okapu lub elewacji / gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 5,5 m;
- 10) dach:
  - a) stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy,
  - b) dopuszcza się dach pulpitowy i dwuspadowy symetryczny obiektach pomocniczych;
- 11) kąt nachylenia połaci dachu budynków projektowanych: 38° do 45°;
- 12) materiały pokrycia dachu stromeo: dachówka ceramiczna / betonowa koloru czerwonego / ceglanego (zalecana karpiówka).

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

- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
- 2) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych od określonych w pkt 5;
- 4) terenom działek rolniczych, z części których wydzielono tereny oznaczone symbolem MNU, zapewnić dostęp do dróg publicznych;
- 5) ustala się następujące parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową: wolno stojącą – 1000 m<sup>2</sup>, bliźniaczą – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna pow. dz. pod budynek usługowy: 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szer. frontu dz.: 25 m,
  - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 65° do 90°.

**§ 38.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM – 3RM ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny obiektów infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane,
  - b) infrastruktura drogowa;
- 3) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć produkcji rolnej mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych.

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

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

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

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

- 1) budynki istniejące do zachowania i adaptacji, w tym 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 terenach zabudowy istniejącej, budynki istniejące wyznaczają nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi;
- 4) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek mieszkalny;
- 5) dopuszcza się podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości dla zabudowy projektowanej;
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 7) ustala się następujące zasady 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) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachować historyczny układ przestrzenny zabudowy wsi,
  - b) zachować istniejący układ zagród z niezabudowanymi ich wnętrzami,
  - c) nowe budynki należy lokalizować w nawiązaniu do kompozycji układu zabudowy wsi, z zachowaniem określonej w planie linii zabudowy oraz terenów zieleni wewnętrznej,
  - d) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg / równoległe lub prostopadłe do linii zabudowy,
  - e) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy 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 osłoniętych zabudową,
  - j) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 9) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych oraz budynkach ukształtowanych zgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
  - a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
  - b) zachować / odtworzyć historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna koloru czerwonego / ceglano 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); wymiary i podział okien oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
  - 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) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
  - i) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku i jego walorami materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych;
- 10) 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;
- 11) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy budynków, w tym dysharmonijnie ukształtowanych:
- a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej / architektonicznej, określonych poprzez elementy architektonicznego ich ukształtowania, które podlegają ochronie,
  - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
  - c) rzut budynku wolno stojącego ukształtować jako prostokątny,
  - d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dwuspadowy dach ze szczytami i z ceramicznym pokryciem,
  - e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny i dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji) oraz elementów konstrukcji szachulcowej jak i elementów z kamienia lub z cegły klinkierowej,
  - f) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 65% długości budynku;
- 12) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych / zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
- 13) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
- a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12° do 35°,
  - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
  - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 40% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
  - d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych;
- 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:
    - a) wolno stojąca / zwarta,
    - b) dopuszcza się zespoły budowlane zabudowy zagrodowej o charakterystycznych układach – otwartych lub zamkniętych;
  - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,60;
  - 4) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub gzymsu budynków istniejących: do zachowania, z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu;
  - 5) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych: 6,5 m;
  - 6) maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących: do zachowania, z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu;
  - 7) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych mieszkaniowych jednorodzinnych: 9,0 m;
  - 8) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych pozostałych funkcji: 11,0 m;
  - 9) maksymalna wysokość okapu lub elewacji / gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 5,5 m;
  - 10) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników): 9,0 m;
  - 11) dach:
    - a) stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy,
    - b) dopuszcza się dach pulpitowy i dwuspadowy symetryczny na obiektach pomocniczych,
    - c) dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;
  - 12) kąt nachylenia połaci dachu budynków zabytkowych do zachowania / ukształtowany zgodnie z cechami lokalnej tradycji budowlanej;
  - 13) kąt nachylenia połaci dachu budynków projektowanych: 38° do 45°;

14) materiały pokrycia dachu stromeego: dachówka ceramiczna / betonowa koloru czerwonego / ceglanego (zalecana karpiówka).

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

- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
- 2) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych, mniejszych od określonych w pkt 4;
- 4) ustala się następujące parametry działek:
  - a) minimalna pow. dz.: 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szer. dz.: 25 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 65° do 90°.

**§ 39.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4RM – 8RM ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy zarodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny obiektów infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane,
  - b) tereny zieleni urządzonej,
  - c) infrastruktura drogowa;
- 3) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć produkcji rolnej mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) na terenie 8RM dopuszcza się budowę nie więcej niż jednego 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 mieszkaniowo-usługowe.

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

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

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 2) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - a) budynki 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) poszczególne zagrody / zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
  - f) silosy lokalizować na zapleczu działki / w głębi działki, w miejscach zasłoniętych zabudową,
  - g) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 4) ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:
  - a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej / architektonicznej, określonych poprzez elementy architektonicznego ich ukształtowania, które podlegają ochronie,
  - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
  - c) rzut budynku wolno stojącego ukształtować jako prostokątny,
  - d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dwuspadowy dach ze szczytami, pokryty dachówką,



- e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny i dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji) oraz elementów konstrukcji szachulcowej, przeszklonych elewacji, jak i elementów z kamienia lub z cegły klinkierowej,
  - f) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 65% długości budynku;
- 5) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
- a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12° do 35°,
  - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
  - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 40% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
  - d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych;
  - e) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.

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

- 1) usytuowanie linii zabudowy określa rysunek planu;
- 2) charakter zabudowy: wolno stojąca lub zwarta,
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,60;
- 4) maksymalna wysokość okapu budynków mieszkalnych jednorodzinnych 4,0 m;
- 5) maksymalna wysokość okapu budynków pozostałych funkcji: 6,5 m;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 9,0 m;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy budynków pozostałych funkcji: 11,0 m;
- 8) maksymalna wysokość okapu lub elewacji / gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 5,5 m;
- 9) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych: 9,0 m;
- 10) dach:
  - a) stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy;
  - b) dopuszcza się dach pulpitowy i dwuspadowy symetryczny obiektach pomocniczych,
  - c) kąt nachylenia połaci dachu: 38° do 45°,
  - d) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna / betonowa koloru czerwonego / ceglanego (zalecana karpiówka).

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

- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
- 2) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych, mniejszych od określonych w pkt 4;
- 4) ustala się następujące parametry działek:
  - a) minimalna pow. dz.: 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szer. dz.: 35 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 75° do 90°.

**§ 40. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN – 2MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) usługi,
  - b) tereny infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych;
- 3) lokalizację usług dopuszcza się przy zachowaniu następujących warunków:
  - a) pod usługi przeznaczyć parter budynku mieszkalnego / wielofunkcyjnego,
  - b) powierzchnia usług nie może przekroczyć 30% pow. całkowitej budynku mieszkalnego.

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

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

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

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

- 1) lokalizację zabudowy wyznaczają oznaczone na rysunku planu linie zabudowy;
- 2) od strony dróg, wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynek / budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg;
- 3) na działce może znajdować się jeden budynek mieszkalny;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 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) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej (półotwartych lub zamkniętych),
  - b) otoczenia budynków oraz wnętrza zespołów budowlanych przez nie tworzone, należy zagospodarowywać zielenią urządzoną i przydomowym zagospodarowaniem, właściwym dla funkcji działki i zabudowy,
  - c) tereny zieleni należy formować jako założenia o swobodnych układach kompozycyjnych,
  - d) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 7) ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:
  - a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej / architektonicznej, określonych poprzez elementy architektonicznego ich ukształtowania, które podlegają ochronie,
  - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
  - c) rzut budynku wolno stojącego ukształtować jako prostokątny,
  - d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dwuspadowy dach,
  - e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny i dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji) oraz elementów konstrukcji szachulcowej, przeszklonych elewacji, jak i elementów z kamienia lub z cegły klinkierowej;
- 8) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
  - a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12–35°,
  - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
  - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
  - d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych.

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

- 1) linie zabudowy określa rysunek planu;
- 2) charakter zabudowy: wolno stojąca lub zwarta;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,25;
- 4) maksymalna wysokość okapu: 4,0m;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy: 9,0m;
- 6) maksymalna wysokość okapu obiektów o funkcjach pomocniczych: 4,0 m;
- 7) dach: stromy o symetrycznych układach kalenicy i połaci – dwuspadowy;
- 8) kąt nachylenia połaci dachu: 35° do 45°;
- 9) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka koloru czerwonego / ceglanego (zalecana karpiówka).

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

- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
- 2) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;

- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych, mniejszych od określonych w pkt 4;
- 4) ustala się następujące parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość działki: 23 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 65° do 90°.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) usługi,
  - b) tereny obiektów infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane;
- 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 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 0,15;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowe.

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

4. Na terenie, o którym 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 oraz infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych:
  - a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
  - b) zachować / odtworzyć historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna koloru czerwonego / ceglano- lub łupkowy) 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 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;
- 3) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku;
- 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) 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) dopuszcza się dach o spadkach w granicach 12° do 35°, dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy,
  - e) maksymalna wysokość kalenicy / elewacji: 4,5 m;
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy (obiektów o funkcjach pomocniczych oraz infrastruktury technicznej) w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 7) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.

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

- 1) charakter zabudowy: wolno stojąca;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,45;
- 3) maksymalna wysokość okapu: istniejąca do zachowania;
- 4) maksymalna wysokość kalenicy: istniejąca do zachowania;
- 5) dach / kąt nachylenia połaci dachu: istniejący do zachowania / dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
- 6) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego / ceglanego lub inne pokrycie zgodne z historycznym pierwowzorem.

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

- 1) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 2) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
- 3) ustala się następujące parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 250 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 15 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 65° do 90°.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej – kościół p.w. św. Marcina z założeniem cmentarnym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny zieleni urządzonej,
  - b) tereny obiektów infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane,
  - 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, obowiązuje następujące ustalenie dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,30;
- 2) zapewnić bezpieczne odległości obiektów infrastruktury technicznej i drogowej od systemu korzeniowego drzew.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren obejmuje zespół kościelny (kościół p.w. św. Marcina, cmentarz, mur obronny) – wpisany do rejestru zabytków – Dec. nr A/172/2022 z dnia 14 grudnia 1964 r. i 14 lipca 1997 r.;
- 2) obowiązują ustalenia zawarte w rozdz. IV.

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

- 1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - a) teren podlega rewaloryzacji,

- b) zachować historyczny układ przestrzenny – poszczególne historyczne elementy układu oraz zasady ich rozplanowania 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) założenie cmentarne zagospodarować jako miejsce pocmentarne,
  - e) układ zieleni dostosować do wartości kompozycji układu i zasad rozplanowania jego elementów,
  - f) wykluczyć napowietrzne sieci infrastruktury technicznej (w tym kablowe) oraz urządzenia i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych oraz prac konserwatorskich i restauratorskich:
- a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
  - b) zachować / odtworzyć historyczne pokrycie dachu oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
  - c) dopuszcza się stosowanie formy i pokrycia dachu zgodnie z historycznym pierwowzorem,
  - d) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie,
  - e) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
  - f) wprowadzić / przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej;
- 3) w budynkach zabytkowych zdegradowanych / przebudowanych niezgodnie z wymogami konserwatorskimi przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku z zachowaniem warunków określonych w planie;
- 4) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy;
- 5) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
- a) kolorystykę opracować w oparciu o badania stratygraficzne,
  - b) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
  - c) uwzględnić zabytkowy charakter zabudowy i rodzaj stosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych.

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

- 1) charakter zabudowy: wolno stojąca;
- 2) maksymalna wysokość okapu: istniejąca do zachowania;
- 3) maksymalna wysokość kalenicy: istniejąca do zachowania;
- 4) dach: istniejący do zachowania / dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu: istniejący do zachowania / dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
- 6) materiały pokrycia dachu stromeego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego / ceglanego lub inne pokrycie zgodne z historycznym pierwowzorem.

6. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – granice nieruchomości obejmują jedną działkę i zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem.

**§ 43.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2U i 3U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny zieleni urządzonej,
  - b) tereny infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
  - c) zabudowa mieszkaniowa,
  - d) dopuszcza się lokalizacje usług, o których mowa w § 3 pkt 8, lit a;
- 3) zabudowa mieszkaniowa może zajmować nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie.

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

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,20;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

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

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 2) 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 uzupełniać 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) wprowadzić ciągi zieleni szpalerowej wzdłuż granic terenu oraz wzdłuż układu dróg;
- 3) ustala się następujące warunki budowy, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków:
  - a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej / architektonicznej, określonych poprzez elementy architektonicznego ich ukształtowania, które podlegają ochronie,
  - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
  - c) rzut budynku wolno stojącego ukształtować jako prostokątny,
  - d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dwuspadowy dach oraz tradycyjne materiały budowlane,
  - e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny i dodatkowe dachy ze szczytami - zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji) oraz elementów konstrukcji szachulcowej, przeszklonych elewacji, jak i elementów z kamienia lub z cegły klinkierowej;
- 4) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych / zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
- 5) 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) dopuszcza się dach o spadkach w granicach 25° do 45°, dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy,
  - e) budynki lokalizować na zapleczu działki / w głębi działki, w miejscach osłoniętych zabudową,
  - f) maksymalna wysokość kalenicy: 4,5m;
- 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 terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) elewacje frontowe istniejących budynków wyznaczają nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 2) charakter zabudowy: wolno stojąca / zwarta;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,50;
- 4) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub gzymsu: 8,5 m;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy: 14m;
- 6) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, / ukształtowany w lokalnej tradycji budowlanej;
- 7) kąt nachylenia połaci dachu: 35° do 45°;
- 8) materiały pokrycia dachu stromeo: dachówka ceramiczna / betonowa koloru czerwonego / ceglanego.

6. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – granice nieruchomości obejmują jedną działkę i zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem.

**§ 44.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1US ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny obiektów infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane,
  - b) infrastruktura drogowa;
- 3) przeznaczenie uzupełniające obejmujące tereny 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 0,25;
- 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. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.

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

- 1) budynki usytuować na działkach w nawiązaniu do układu dróg / równoległe do linii rozgraniczających dróg;
- 2) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 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) dopuszcza się indywidualne rozwiązanie architektoniczne sali sportowej, w tym dachu, z zastosowaniem współczesnych rozwiązań architektonicznych i konstrukcji budowlanej;
- 6) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
  - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku;
  - b) stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
- 7) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w 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 – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) charakter zabudowy: wolno stojąca / zwarta; dopuszcza się zespoły budowlane o układach – otwartych lub zamkniętych;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,25;
- 4) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub attyki: 8,5 m;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy: 12,0 m;
- 6) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy / dwuspadowy;
- 7) kąt nachylenia połaci dachu: 30° do 45°;
- 8) materiały pokrycia dachu stromeo: dachówka ceramiczna / betonowa koloru czerwonego / ceglanego.

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

- 1) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 2) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
- 3) ustala się następujące parametry działki:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 35 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45° do 90°.

**§ 45.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej – park dworski;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny obiektów infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzeń techniczne z nimi związane,
  - b) infrastruktura drogowa.

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

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,80;
- 2) na terenie występują drzewa pomnikowe i zespoły cennych drzew tworzących założenie parkowe podlegające ochronie konserwatorskiej;
- 3) nowe nasadzenia zieleni dostosować do historycznego układu przestrzennego założenia, uwzględniając w szczególności istniejące elementy układu (wnętrza, aleje, szpalery, zespoły zadrzewień, drzewa występujące wyłącznie pojedynczo, ciek i zbiorniki wodne) i zasady ich rozplanowania;
- 4) drzewa obumarłe lub wycięte, na warunkach ustalonych w przepisach odrębnych, zastąpić nowymi drzewami zgodnie z wymogami konserwatorskimi i dendrologicznymi;
- 5) zlikwidować błędne nasadzenia, kolidujące z układem kompozycyjnym założenia;
- 6) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne;
- 7) zapewnić bezpieczne odległości obiektów infrastruktury technicznej i drogowej od systemu korzeniowego drzewa;
- 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 dotyczące 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;
- 4) obowiązują dodatkowe ustalenia zawarte w rozdziale IV.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) oświetlenia ulicznego i ogrodowego,
  - b) obiektów komunikacji: dojść, dojazdów (dróg wewnętrznych),
  - c) podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) wyklucza się lokalizację:
  - a) budynków, w tym garaży,
  - b) nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych (przesyłowych i dystrybucyjnych),
  - c) kiosków, barakowozów, kontenerów,
  - d) parkingów.

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

- 1) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 2) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;



- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych, mniejszych od określonych w pkt 4;
- 4) ustala się następujące parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 45 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45° do 90°.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie związane z obsługą imprez / festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) tymczasowe zagospodarowanie lokalizować na okres trwania imprez okolicznościowych, spotkań i festynów.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej – park dworski, obejmujący stanowisko archeologiczne związane z nieistniejącym dworem otoczonym fosą (3/1/80-24 AZP);
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych),
  - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 3) przeznaczenie uzupełniające dotyczące zabudowy mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się wyłącznie w odbudowanym / zrekonstruowanym dworze.

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

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,40;
- 2) drzewa obumarłe lub wycięte, na warunkach ustalonych w przepisach odrębnych, zastąpić nowymi drzewami zgodnie z wymogami konserwatorskimi i dendrologicznymi;
- 3) ustala się następujące zasady konserwacji i przebudowy istniejących oraz kształtowania nowych założeń zieleni:
  - a) teren podlega rewaloryzacji,
  - b) zlikwidować błędne nasadzenia, kolidujące z układem kompozycyjnym założenia,
  - c) uwzględnić wnioski wynikające z przeprowadzonych badań konserwatorskich i dendrologicznych,
  - d) układ zieleni dostosować do wartości kompozycji założenia i zasad rozplanowania jego elementów.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren obejmuje zabytkowy zespół dworski, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) ustala się ochronę konserwatorską terenu;
- 3) wszelkie roboty budowlane oraz konserwatorskie i restauratorskie należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu;
- 4) obowiązują dodatkowe ustalenia zawarte w rozdziale IV.

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

- 1) dopuszcza się odbudowę istniejącego dworu;
- 2) podstawą i odniesieniem do kształtowania formy architektonicznej zabudowy winny być analizy oraz badania architektoniczne i konserwatorskie nieistniejącego dworu, w tym przekazy ikonograficzne;
- 3) zlokalizować budynek o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 350m<sup>2</sup>;
- 4) wyklucza się lokalizację:
  - a) budynków i garaży, z wyjątkiem zrekonstruowanego dworu,
  - b) kiosków, barakowozów, kontenerów,
  - c) nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych (przesyłowych i dystrybucyjnych) oraz kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej,
  - d) parkingów.

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

- 1) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 2) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;

- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych, mniejszych od określonych w pkt 4;
- 4) ustala się następujące parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 35 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45° do 90°.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie związane z obsługą imprez / festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych,
- 2) tymczasowe zagospodarowanie lokalizować na okres trwania imprez okolicznościowych, spotkań i festynów,
- 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° do 45°,
  - d) bryła: otwarta, ażurowa, nie obudowana, bez możliwości zamykania i formowania kiosku,
  - e) maksymalna wysokość: 3,5 m.

§ 47. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3ZP ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej – park dworski;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny obiektów infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane,
  - b) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (stawy),
  - c) infrastruktura drogowa,
  - d) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 3) przeznaczenie uzupełniające dotyczące zabudowy mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się wyłącznie w odbudowanym budynku zabytkowym.

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

- 1) na terenie znajduje się stanowisko zwierząt prawnie chronionych – bocian;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,75;
- 3) na terenie występują drzewa pomnikowe i zespoły cennych drzew tworzących założenie parkowe podlegające ochronie konserwatorskiej;
- 4) nowe nasadzenia zieleni dostosować do historycznego układu przestrzennego założenia, uwzględniając w szczególności istniejące elementy układu (wnętrza, aleje, szpalery, zespoły zadrzewień, drzewa występujące wyłącznie pojedynczo, cieki i zbiorniki wodne) oraz zasady ich rozplanowania;
- 5) drzewa obumarłe lub wycięte, na warunkach ustalonych w przepisach odrębnych, zastąpić nowymi drzewami zgodnie z wymogami konserwatorskimi i dendrologicznymi;
- 6) zlikwidować błędne nasadzenia, kolidujące z układem kompozycyjnym założenia;
- 7) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne;
- 8) zapewnić bezpieczne odległości obiektów infrastruktury technicznej i drogowej od systemu korzeniowego drzewa;
- 9) ustala się następujące zasady konserwacji i przebudowy istniejących oraz kształtowania nowych założeń zieleni:
  - a) teren podlega rewaloryzacji,
  - b) uwzględnić wnioski wynikające z przeprowadzonych badań konserwatorskich i dendrologicznych,
  - c) zachować swobodne / krajobrazowe, wzorowane na naturalnych układach, kompozycje założeń;
  - d) nowe układy zieleni kształtować w nawiązaniu do układów kompozycyjnych występujących na terenie lokalizacji lub w jej sąsiedztwie, z udziałem drzew i zieleni niskiej,
  - e) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku,

- f) wyeksponować istniejące drzewa szczególnie wartościowe – pomnikowe,
- g) należy zapewnić ochronę stanowisk roślin i zwierząt prawnie chronionych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren 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;
- 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) istniejący zabytkowy budynek oznaczono na rysunku planu;
- 2) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) budynku:
  - a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
  - b) zachować / odtworzyć historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna koloru czerwonego / ceglano-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) rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku,
  - e) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy / przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmięszczenia na elewacji),
  - f) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
  - g) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak, balkony i kolumny,
  - h) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) oświetlenia ulicznego i ogrodowego,
  - b) obiektów komunikacji: dojść, dojazdów (dróg wewnętrznych),
  - c) podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) wyklucza się lokalizację:
  - a) budynków, w tym garaży,
  - b) nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych (przesyłowych i dystrybucyjnych),
  - c) kiosków, barakowozów, kontenerów,
  - d) parkingów.

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

- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
- 2) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 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 działki:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 35 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45° do 90°.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie związane z obsługą imprez / festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) tymczasowe zagospodarowanie lokalizować na okres trwania imprez okolicznościowych, spotkań i festynów.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny cmentarzy – zabytkowy teren pocmentarny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny obiektów infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane,
  - b) tereny zieleni urządzonej.

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

- 1) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne;
- 2) nowe nasadzenia zieleni realizować z zachowaniem historycznej kompozycji założenia;

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren obejmuje cmentarz zabytkowy ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) ustala się ochronę konserwatorską terenu cmentarza;
- 3) wszelkie roboty budowlane oraz konserwatorskie i restauratorskie prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu;
- 4) obowiązują dodatkowe ustalenia zawarte w rozdz. IV.

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

- 1) teren stanowi obszar ochrony konserwatorskiej oraz ochrony stanowiska archeologicznego;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 3) teren zagospodarować jako miejsce pocmentarne;
- 4) wyklucza się lokalizację:
  - a) budynków,
  - b) garaży,
  - c) kiosków, barakozów, kontenerów.

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

- 1) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 2) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
- 3) ustala się następujące parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 50 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45° do 90°.

**§ 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 obiektów infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych – dystrybucyjne i przesyłowe),
  - b) tereny lasów,
  - c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (stawy),
  - d) drogi wewnętrzne / infrastruktura drogowa – rolne i leśne – z możliwością adaptacji na szlaki turystyczne i ścieżki rowerowe.

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

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

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

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

- 1) adaptuje się istniejący układ terenów, rowów i innych cieków wodnych oraz ciągów komunikacyjnych; dopuszcza się zmianę układu wymienionych elementów zagospodarowania oraz użytkowania rolniczego, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej;
- 2) zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji:
  - a) budynków, w tym zabudowy zagrodowej oraz zabudowy związanej z produkcją rolną,
  - b) barakowozów oraz obiektów kontenerowych i kiosków oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
  - c) obiektów infrastruktury technicznej o wysokości powyżej 3,5 m, z wyjątkiem słupów napowietrznej sieci elektroenergetycznej oraz wszelkich urządzeń i sieci telekomunikacyjnych,
  - d) 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 obiektów infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych – dystrybucyjne i przesyłowe),
  - b) tereny lasów,
  - c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (stawy),
  - d) drogi wewnętrzne / infrastruktura drogowa – rolne i leśne – z możliwością adaptacji na szlaki turystyczne i ścieżki rowerowe.

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

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

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

**§ 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 obiektów infrastruktury technicznej (istniejące sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych – dystrybucyjne i przesyłowe),
  - b) tereny rolnicze,
  - c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (stawy, i inne),
  - d) drogi wewnętrzne.

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

- 1) zapewnić ochronę stanowisk roślin prawnie chronionych i zwierząt;
- 2) podejmowane działania inwestycyjne i zmiany w zagospodarowaniu terenu winny uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych i obszarów zdrenowanych oraz ich ochronę;
- 3) sposób zagospodarowania i ochrony lasów określają przepisy odrębne oraz Plan Urządzenia Lasu.

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny wód powierzchniowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych – dystrybucyjne i przesyłowe).

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

4. Zasady lokalizacji urządzeń wodnych określone są w przepisach Prawa wodnego.

5. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – granice nieruchomości zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem.

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

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

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

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

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 2) budynek ukształtować / przebudować w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej.

4. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – granice nieruchomości obejmują jedną działkę i zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem.

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

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

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

3. Dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy.

4. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – granice nieruchomości zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem.

**§ 55.** 1. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD Z – droga zbiorcza Z1/2 (droga powiatowa nr 2075) – wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach istniejącego pasa drogowego (w obecnych granicach władania);
- 2) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
- 3) w pasie drogowym poza obszarem zabudowy, należy lokalizować:
  - a) jezdnię,
  - b) pasy zieleni / pobocza,
  - c) ścieżkę rowerową;
- 4) w przekroju ulicznym należy lokalizować:
  - a) jezdnię,
  - b) jednostronny chodnik,
  - c) ścieżkę rowerową;
- 5) w obrębie linii rozgraniczających drogi dopuszcza się następujące formy zieleni:
  - a) szpalery drzew, o jednakowych odległościach między drzewami,
  - b) ciągi żywopłotów lub komponowane zgrupowania zieleni niskiej oraz trawniki.

**§ 56.** 1. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ – droga zbiorcza Z1/2 – droga powiatowa nr 2020 – wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach istniejącego pasa drogowego (w obecnych granicach władania);
- 2) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
- 3) w pasie drogowym poza obszarem zabudowy dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej;
- 4) w terenie zabudowanym wsi dopuszcza się przekrój uliczny;
- 5) w przekroju ulicznym dopuszcza się lokalizację:
  - a) jezdni,
  - b) jednostronnego chodnika,
  - c) ścieżki rowerowej;
- 6) dopuszcza się lokalizację / wytyczenie dodatkowego chodnika, w przypadku uzyskania odpowiednich warunków terenowych.

**§ 57.** 1. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem 3KD D – droga dojazdowa 1/2 wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach istniejącego pasa drogowego (w obecnych granicach władania);
- 2) elementy przekroju drogowego realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację / wytyczenie dodatkowego chodnika i ścieżki rowerowej, w przypadku uzyskania odpowiednich warunków terenowych.

**§ 58.** 1. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD PJ, 5KD PJ, 6KD PJ, 7KD PJ – droga pieszo o jezdnia – wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dróg istniejących: w granicach istniejącego pasa drogowego (w obecnych granicach władania),
  - b) dróg projektowanych: minimalna 8 m;
- 2) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
- 3) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne;
- 4) w obrębie linii rozgraniczających drogi dopuszcza się następujące formy zieleni:
  - a) szpalery drzew, o jednakowych odległościach między drzewami,
  - b) ciągi żywopłotów lub komponowane zgrupowania zielni niskiej oraz trawniki;
- 5) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.

**§ 59.** 1. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW – droga wewnętrzna – wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dróg istniejących: w granicach istniejącego pasa drogowego (w obecnych granicach władania),
  - b) dróg projektowanych: minimalna 10 m;
- 2) szerokość jezdni należy przyjąć jak dla drogi klasy D 1/2 (dwupasowej) lub D1/1 (jednopusowej);
- 3) dopuszcza się – w zależności od potrzeb i możliwości terenowych – wydzielenie:
  - a) chodnika / chodnika ze ścieżką rowerową,
  - b) pasów postojowych,
  - c) pasów zieleni.

## **Rozdział 8**

### **Przepisy końcowe**

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

**§ 61.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*Z. Sozański*









Załącznik nr 3 do uchwały nr XIX/153/12  
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia  
25 kwietnia 2012 r.

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

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cesarzowice w dniach od 6 stycznia do 3 lutego 2010 r. oraz od 21 czerwca 2011 r. do 20 lipca 2011 r. wpłynęły następujące uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Środy Śląskiej.

Lp.	Wnoszący uwagę	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie
1.	Robert Janiak	Wniosek o przesunięcie linii zabudowy i zmniejszenie jej odległości do 8m.	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – w części. Linie zabudowy skorygowano i zmniejszono do 12 m od drogi, ze względu na: – uciążliwości od drogi (prowadzącej ruch samochodów ciężarowych), – przebiegające sieci infrastruktury technicznej, – wytyczne konserwatorskie, nakładające obowiązek zachowania i eksponowania w osi drogi dominanty zabytkowego kościoła.
2.	Krzysztof Kowcz	Zlikwidować obszar zieleni wewnętrznej Dz. 119, 173.	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – w części dotyczącej dz. 173. Działka położona w zabytkowym obszarze wsi – chronionym w zakresie rozplanowania ruralistycznego historycznego układu zabudowy. Zgodnie z wymogami konserwatorskimi oraz zasadami ładu przestrzennego niezbędne jest oddzielenie układu zabytkowego od nowopowstającej zabudowy – kształtowanej w sposób odmienny w zakresie rozplanowania, jak i kształtu zabudowy. Wobec jednoznacznego stanowiska Wojewódzkiego Konserwatora zabytków, niezbędne jest uwzględnienie wytycznych dotyczących zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy. Brak akceptacji WKZ (uzgodnienia) wyklucza uchwalenie planu.
3.	Anna Litwin	Przeznaczyć całą dz.219 pod zabudowę jednorodzinną.	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – w część dla działki, która nie została objęta zgodą na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.
4.		Zlikwidować obszar zieleni wewnętrznej dz. 219.	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Uzasadnienie jak w pkt 2.
5.	Józefa Bryłkowska	Zlikwidować obszar zieleni wewnętrznej Dz. 171/2, 171/3.	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Uzasadnienie jak w pkt 2.
6.	Halina Wojtowicz	Wniosek o przeznaczenie dz. nr 97 pod budownictwo jednorodzinne.	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Uwaga nie może zostać uwzględniona ze względu na brak zgodności ze SUiKZP.
7.	Grażyna Honc	Zlikwidować obszar zieleni wewnętrznej Dz. 220/6.	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Uzasadnienie jak w pkt 2.
8.	Lucyna Stokłosa Bożena Ruła	Zlikwidować obszar zieleni wewnętrznej Dz. 162.	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Uzasadnienie jak w pkt 2.
9.	Marek Rajczakowski	Zlikwidować obszar zieleni wewnętrznej Dz. 116/1, 167/2.	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – w części dotyczącej dz. 167/2. Uzasadnienie jak w pkt 2.
10.	Kazimiera Fuławka	Wniosek o przeznaczenie dz. nr 116/5 i 116/6 (pozostała część – rolną) pod zabudowę zagrodową.	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Wprowadzenie spowoduje rozproszenie zabudowy i uciążliwości dla funkcjonowania ustalonej w planie zabudowy mieszkaniowej. Wymagane jest utrzymanie niezakłóconego charakteru sylwetki

			wsi od drogi 1KDZ – sylwety odzwierciadlającej wysoki poziom ładunku przestrzennego, a tym samym warunków zamieszkiwania oraz wartości nieruchomości, znajdujących się w obszarze ustaleń planu.
11.	Mariusz Wojtowicz	Wniosek o przeznaczenie dz. nr 282 pod zabudowę jednorodziną.	<b>Uwaga nie uwzględniona.</b> Uwaga nie może zostać uwzględniona ze względu na brak zgodności ze SUiKZP.
12.	Mariusz Dryja	Zlikwidować obszar zieleni wewnętrznej Dz. 116/2, 169/2.	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – w części dotyczącej dz. 169/2. Uzasadnienie jak w pkt 2.
13.	Stanisław Boczar	Wniosek o przeznaczenie całej dz. nr 217 pod zabudowę jednorodziną.	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – w część dla działki, która nie została objęta zgodą na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.
14.		Zlikwidować obszar zieleni wewnętrznej Dz. 217	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Uzasadnienie jak w pkt 2.
15.	Czesław, Elżbieta Krocak	Zlikwidować obszar zieleni wewnętrznej Dz. 127, 128 i 165.	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – w części dotyczącej dz. 165. Uzasadnienie jak w pkt 2.
16.	Grażyna Ostrówka	Zlikwidować obszar zieleni wewnętrznej Dz. 125, 126, 166.	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> w części dotyczącej dz. 166. Uzasadnienie jak w pkt 2.
17.	Kazimiera Fuławka	Zlikwidować obszar zieleni wewnętrznej Dz. 172/1, 172/2.	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Uzasadnienie jak w pkt 2.
18.	Krzysztof Kowcz	Wniosek o przeznaczenie terenu działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dz. nr 158.	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Uwaga nie może zostać uwzględniona ze względu na brak zgodności ze SUiKZP.
19.	Stanisław Bartkiewicz	Wniosek w sprawie przeznaczenia terenu działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dz. nr 280.	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Uwaga nie może zostać uwzględniona ze względu na brak zgodności ze SUiKZP.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XIX/153/12  
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia  
25 kwietnia 2012 r.

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

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

- rozbudową sieci infrastruktury technicznej,
- rozbudową i modernizacją istniejących dróg.

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