

**UCHWAŁA NR VII/38/11  
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ**

**z dnia 27 kwietnia 2011 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wsi Chwalimierz**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr VII/66/07 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 25 kwietnia 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Środa Śląska uchwalonego uchwałą Nr XLIX/409/10 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 25 sierpnia 2010 roku w sprawie zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska" - **Rada Miejska uchwala, co następuje** :

**Rozdział I  
Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chwalimierz.
2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunkach planu, stanowiących załączniki graficzne do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) **załącznik nr 1** – rysunek planu nr 1, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący integralną część planu,
  - 2) **załącznik nr 2** – rysunek planu nr 2, sporządzony na mapie w skali 1:5000, stanowiący integralną część planu,
  - 3) **załącznik nr 3** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
  - 4) **załącznik nr 4** – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
4. Załączniki nr 3 i 4 nie stanowią ustaleń planu.

**§ 2**

1. Przedmiotem planu jest ustalenie:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział II i VII oraz rysunek planu,
  - 2) zasad ochrony środowiska i przyrody – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział III i VII oraz rysunek planu,
  - 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział IV oraz rysunek planu,

- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział III, IV i VII oraz rysunek planu,
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział V oraz rysunek planu,
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VI oraz rysunek planu,
- 7) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu oraz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VII,
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VII,
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VII,
- 10) stawki procentowej, 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 Chwalimierz;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu; elementy te obejmują w szczególności: dojścia i dojazdy, place manewrowe i gospodarcze, miejsca postojowe i garaże dla samochodów mieszkańców i użytkowników, miejsca oraz urządzenia wypoczynku i rekreacji oraz zieleń przydomową; urządzenia techniczne obsługujące teren;
- 5) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie 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, z wyłączeniem handlu i usług, o którym mowa w pkt 9,

- 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) obsługi komunikacji,
  - d) usług w zakresie stolarstwa i kamieniarstwa,
  - e) dystrybucji paliw produktów naftowych (stacje paliw),
  - f) demontażu pojazdów i przetwarzania odpadów powstałych z demontażu pojazdów,
  - g) odzysku, przetwarzania lub unieszkodliwiania odpadów oraz ze składowania, zbierania i przeładunku odpadów (w tym złomowiska);
- 10) **terenie zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów zagospodarowanych równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych rodzajów użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych planu:
- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - b) usługi, w zakresie określonym w pkt 8;
- 11) **terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów zagospodarowanych równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych rodzajów użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych planu:
- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
  - c) usługi, w zakresie określonym w pkt 8;

- 12) **terenach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć tereny zieleni urządzonej z obiektami budowlanymi sportu i rekreacji, wraz z obiektami towarzyszącymi – uzupełniającymi przeznaczenie podstawowe terenu (lokalizowanymi na warunkach ustalonych w planie i pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników), obejmującymi:
- a) usługi, w zakresie określonym w pkt 8 lit. c), d),
  - b) parkingi wraz z dojazdami,
  - c) ścieżki piesze i ścieżki rowerowe,
  - d) obiekty infrastruktury technicznej;
- 13) **usługach turystyki** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących obsłudze turystyki, zgodnie z wymogami i zakresem działalności określonymi w przepisach odrębnych, jak i służących działalności z zakresu:
- a) rekreacji indywidualnej (domki letniskowe),
  - b) gastronomii,
  - c) odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,
  - d) sportu i rekreacji;
- 14) **obiektach obsługi komunikacji** – należy przez to rozumieć:
- a) obiekty sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów oraz motocykli,
  - b) obiekty sprzedaży i naprawy sprzętu budowlanego i rolniczego,
  - c) garaże i parkingi wydzielone – o funkcji samodzielnej,
  - d) stacje paliw na gaz płynny;
- 15) **obiektach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia terenów 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 urządzenia gazownicze,
  - e) stacjonarne i ruchome sieci telekomunikacyjne,
  - f) urządzenia radiokomunikacyjne;
- 16) **infrastrukturze drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, obejmujące:
- a) drogi wewnętrzne,
  - b) ciągi piesze i place,
  - c) ciągi pieszo-rowerowe,
  - d) parkingi;
- 17) **obiektach o funkcjach pomocniczych** – należy przez to rozumieć garaże, wiaty do przechowywania sprzętu rolniczego oraz obiekty służące wyłącznie produkcji rolnej;
- 18) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania elewacji frontowej (nadziemnej części) bryły budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 2,5m poza obrys elewacji budynku charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej elementów architektonicznego ukształtowania budynków i ich zadaszeń/okapów (ryzalitów, przedsionków, ganków, galerii, witryn, wykuszy, klatek schodowych, stref wejściowych/wjazdowych) oraz schodów, których łączna szerokość w całej szerokości elewacji budynku, wyznaczonej linią zabudowy, nie może przekroczyć:

- a) 4,5m w ciągu elewacji budynku jednorodzinnego,  
b) 25% szerokości elewacji budynków pozostałych;
- 19) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 2,0m poza obrys elewacji budynku charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej elementów architektonicznego ukształtowania budynków i ich zadaszeń/okapów (ryzalitów, przedsionków, ganków, galerii, witryn, wykuszy, klatek schodowych, stref wejściowych/wjazdowych) oraz schodów, których łączna szerokość w całej szerokości elewacji budynku, wyznaczonej linią zabudowy, nie może przekroczyć:
- a) 4,5m w ciągu elewacji budynku jednorodzinnego,  
b) 25% szerokości elewacji budynków pozostałych;
- 20) **przeźwrotności 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;
- 21) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy wszystkich stałych obiektów (w tym obiektów pomocniczych i gospodarczych) zlokalizowanych w obrębie działki/terenu do powierzchni tej działki/tego terenu;
- 22) **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;
- 23) **wysokość kalenicy** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu kalenicy dachu;
- 24) **wysokość elewacji/attyki** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji/krawędzi attyki budynku z dachem płaskim, o kącie nachylenia połaci mniejszym od  $12^{\circ}$ ; poziom terenu przy budynku, od którego będzie liczona wysokość, może różnić się od poziomu jaki występował na terenie niezainwestowanym, o nie więcej niż 1m;
- 25) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci oraz o symetrycznym układzie połaci i kalenicy na podstawowym rzucie budynku;
- 26) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie określonym w ustaleniach planu, jednakowy dla głównych połaci dachu;
- 27) **przebiegu kalenicy** – należy przez to rozumieć określony na rysunku planu kierunek przebiegu głównej kalenicy/najdłuższego ciągłego odcinka kalenicy dachu od strony linii zabudowy;
- 28) **teren zainwestowanym** – należy przez to rozumieć tereny zabudowane i zagospodarowane w całości lub części w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 29) **teren niezainwestowanym** – należy przez to rozumieć teren niezabudowany i niezagospodarowany w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 30) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 31) **budynku istniejącym/zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć budynek/zabudowę zrealizowane do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały;

- 32) **budynku projektowanym/zabudowie projektowanej** – należy przez to rozumieć budynek/zabudowę, która może być zrealizowana w obszarze planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 33) **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 urządzonej wysoką i niską oraz trawniki; 1 drzewo winno przypadać na co najmniej 80m<sup>2</sup> wymaganej do zagospodarowania pod zielenią powierzchni;
- 34) **strefie ochrony konserwatorskiej „A”** – należy przez to rozumieć strefę ochrony konserwatorskiej, o której mowa w przepisach odrębnych, ustaloną postanowieniami planu dla zapewnienia pełnej ochrony najwyższych w obszarze wsi wartościach zabytkowych i warunków do działań odtworzeniowych i rewitalizacyjnych (założeń kościelnych, parkowo-pałacowych, pałacowo-folwarcznych); zasady zagospodarowania obszaru strefy i ochrony wartości zabytkowych zawarte są w postanowieniach planu/w treści uchwały;
- 35) **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;
- 36) **strefie obserwacji archeologicznej „OW”** – należy przez to rozumieć strefę ochrony konserwatorskiej, o której mowa w przepisach odrębnych, ustaloną postanowieniami planu celem zapewnienia ochrony zabytków archeologicznych;
- 37) **strefie ochrony archeologicznej „W”** – należy przez to rozumieć strefę ochrony konserwatorskiej, o której mowa w przepisach odrębnych, ustaloną postanowieniami planu celem zachowania i eksponowania zabytków archeologicznych;
- 38) **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;
- 39) **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 wolnostojących (rzędowych/szeregowych) lub zespołów budowlanych (zabudowy) półotwartych jak i zamkniętych;
- 40) **zespole zabudowy półotwartym** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków otaczających wewnętrzną niezabudowaną przestrzeń z trzech stron;
- 41) **zespole zabudowy zamkniętym** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków otaczających wewnętrzną niezabudowaną przestrzeń ze wszystkich stron;
- 42) **budynki dysharmonijnie ukształtowane** – należy przez to rozumieć niezabytkowe budynki usługowe i przemysłowe ukształtowane/przebudowane w zakresie bryły oraz geometrii dachu i zastosowanych materiałów budowlanych niezgodnie z cechami lokalnej tradycji budowlanej.

#### § 4

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

a) granica obszaru opracowania planu,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- c) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - d) oznaczenia klasyfikacji technicznej dróg,
  - e) linie zabudowy – obowiązujące i nieprzekraczalne,
  - f) obszar zieleni wewnętrznej,
  - g) dominanta architektoniczna do zachowania,
  - h) strefa ochrony konserwatorskiej „A”,
  - i) strefa ochrony konserwatorskiej „B”,
  - j) strefa obserwacji archeologicznej „OW”,
  - k) gazociągi w/c i śp/c – istniejące i projektowane wraz ze strefą ochronną/kontrolowaną.
2. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie wymienione w ust.1 pełnią funkcję informacyjną.

## **Rozdział II Przeznaczenie terenu**

### **§ 5**

1. Przeznaczenie terenów określa uchwała oraz rysunki planu.
2. W planie wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:
  - 1) tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej, oznaczone symbolem MNU,
  - 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM,
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem MW,
  - 4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolem MU,
  - 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U,
  - 6) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US,
  - 7) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych, oznaczone symbolem RU,
  - 8) tereny obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej, oznaczone symbolem P,
  - 9) tereny powierzchniowej eksploatacji kopalni, oznaczone symbolem PG,
  - 10) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP,
  - 11) tereny cmentarzy, oznaczone symbolem ZC,
  - 12) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R,
  - 13) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL,
  - 14) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem Ws,
  - 15) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolem E,
  - 16) tereny infrastruktury technicznej – gospodarka odpadami, oznaczone symbolem O,
  - 17) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem KD,
  - 18) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW.
3. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania opisane są symbolami literowymi i cyfrowymi.
4. Symbol literowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.

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

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

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

### **§ 6**

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

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

### **§ 7**

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

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

## **Rozdział III Zasady ochrony środowiska i przyrody**

### **§ 8**

1. Obszar 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 podlegają ujęcia wody pitnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

### **§ 10**

1. Granice udokumentowanych złóż kopaliny (złoże surowca ceramiki budowlanej „Chwalimierz II) oraz granicę obszaru i terenu górniczego oznaczono na rysunku planu.

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



## **§ 11**

1. Na terenach użytków rolnych w produkcji rolnej stosować zasady „dobrej praktyki rolnej”, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz ustaleniami właściwych programów rolno-środowiskowych.
2. Dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę.

## **§ 12**

1. Zapewnić wolny dostęp cieków naturalnych i rowów.
2. Wykluczyć ogrodzenia nieruchomości przyległych do cieków naturalnych i rowów melioracji podstawowej, w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu.
3. W obszarze pasa terenu o szerokości 10m od cieków i rowów melioracji podstawowej ustala się zakaz lokalizacji budynków.
4. Podejmowane działania inwestycyjne i zmiany w zagospodarowaniu terenu winny uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych i obszarów zdrenowanych oraz ich ochronę.
5. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem dotyczącym dróg i infrastruktury technicznej, wraz ze zmianą ich przebiegu.

## **§ 13**

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny narażone osuwaniem się mas ziemnych, z wyjątkiem terenów powierzchniowej eksploatacji kopaliny – złoża surowca ceramiki budowlanej „Chwalimierz II.

## **§ 14**

1. Na obszarze planu występują zabytkowe założenia zieleni, stanowiska roślin chronionych, podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się ochronę drzew pomnikowych i alej, oznaczonych na rysunku planu.
3. Sposoby zagospodarowania terenów, na których występują elementy przyrody, o których mowa w ust. 1 i 2, określono w rozdz. VII.
4. Zasady ochrony oraz warunki usunięcia drzew i krzewów określają przepisy odrębne.
5. W zagospodarowaniu terenów należy dążyć do zachowania wszystkich występujących na obszarze wsi założeń zieleni, szpalerów, alej i drzew pojedynczych – zlokalizowanych w obrębie układu zabudowy wsi oraz w otoczeniu dróg i cieków.
6. Drzewa usunięte zastąpić nowymi nasadzeniami.
7. Aleje i szpalery zdegradowane lub poddane likwidacji, ze względu na modernizację i przebudowę infrastruktury i dróg, uzupełnić lub odtworzyć w miejscach nie kolidujących z nowym zainwestowaniem.
8. Wyznacza się obszary zieleni wewnętrznej wyłączone z lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz infrastruktury drogowej.
9. Na obszarach zieleni wewnętrznej należy zachować istniejące drzewa.

## **Rozdział IV**

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

#### **§ 15**

1. Ochronie podlegają:
  - 1) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków:
    - a) park pałacowy wpisany do rejestru zabytków – Dec: nr 226/W z dnia 15.07.50r.;
    - b) zespół pałacowy wpisany do rejestru zabytków – Dec: nr 395/W dnia 04.10.77r.;
    - c) zespół folwarczny – Majdan I i Majdan II, określony lokalizacją budynków zabytkowych, kompozycją układu, lokalizacją wnętrza / dziedzińca i przebiegiem dróg (Dec. nr 729/W z dnia 05.06.97r.);
  - 2) obiekty proponowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, wyznaczone przez wojewódzkiego konserwatora zabytków,
  - 3) układ przestrzenny wsi i zasady rozplanowania jego elementów,
  - 4) krajobraz kulturowy i panoramy układu ruralistycznego wsi Chwalimierz,
  - 5) zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne oraz obiekty i znaleziska archeologiczne,
  - 6) założenie cmentarne, proponowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków,
  - 7) krzyż pokutny.
2. Obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków oraz proponowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, oznaczono na rysunku planu.

#### **§ 16**

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

#### **§ 17**

1. Obiekty proponowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków (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 pokrycie dachu, w tym rodzaju dachówki i jej koloru,

- 4) wielkości i proporcji rzutu budynku,
  - 5) zasad kompozycji elewacji i bryły oraz występujących elementów kształtujących elewację (układu okien, osi kompozycyjnych, proporcji w ukształtowaniu elementów elewacji, podziałów poziomych i pionowych),
  - 6) detalu architektonicznego, elementów dekoracyjnych i snycerskich, wykroju/podziału okien, stolarki drzwiowej (typu stolarki drzwi i okien),
  - 7) innych charakterystycznych elementów lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej wsi, takich jak: ozdobne szczyty z charakterystycznymi formami elementów dekoracyjnych, obramienia okienne, gzymsy, pilastry, portale ozdobne, elementy wejściowe i ganki, werandy, lukarny, elementy konstrukcji ryglowej, okładziny z desek, portale ozdobne, cokoły i podmurówki z ich naturalnymi materiałami,
  - 8) rodzaju materiałów budowlanych, wynikających z lokalnej tradycji budowlanej.
2. Ochrona obiektów, 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 kulturowy tworzą:
    - 1) ruralistyczny układ przestrzenny wsi (o cechach wsi wielodrożnicowej) oraz układy przestrzenne poszczególnych zespołów zabudowy (budowlanych) tworzący ten układ,
    - 2) park i zespół pałacowy,
    - 3) zespoły folwarczne,
    - 4) budynki istniejące i projektowane oraz ich cechy architektoniczne odnoszące się do ukształtowania bryły, dachu i jego pokrycia),
    - 5) zespoły zieleni w obrębie zabudowy wsi oraz w otoczeniu dróg i cieków,
    - 6) panoramy krajobrazowe (widoki) układu ruralistycznego wsi składającego się z nawarstwiających się elementów układu przestrzennego (brył budynków i ich elewacji), zieleni oraz niezabudowanego przedpola widokowego.

## **§ 18**

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) park pałacowy z elementami zespołu pałacowego (rej. nr 226/W z dnia 15.07.50r. oraz 395/W z dnia 04.10.77r.);
  - 2) część zespołu pałacowego wpisanego do rejestru zabytków – Dec: nr 396/W dnia 05.10.77r.;
  - 3) zespół folwarczny – Majdan I i Majdan II, określony lokalizacją budynków zabytkowych, kompozycją układu, lokalizacją wnętrza / dziedzińca i przebiegiem dróg (rej. nr 729/W z dnia 05.07.97r.);
  - 4) budynki zabytkowe, w tym zespół kościelny;

- 5) historyczne nawierzchnie dróg;
  - 6) tereny zieleni urządzonej;
  - 7) 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 rewaloryzacji/restauracji oraz na dopuszczeniu ich odbudowy i rozbudowy zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i ustaleniami uchwały.
  5. W pracach konserwatorskich i restauratorskich oraz przy wszelkich robotach budowlanych wykorzystać dostępne materiały ikonograficzne oraz w niezbędnym zakresie przeprowadzić badania architektoniczne/konserwatorskie.
  6. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zlokalizowanych na obszarze strefy konserwatorskiej „A” określają ustalenia planu w rozdz. III, V, VI i VII, rysunek planu oraz przepisy odrębne.

## **§ 19**

1. Plan wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej „B”.
2. Granicę strefy oznaczono na rysunku planu.
3. W granicach wyznaczonej strefy przedmiotem ochrony są:
  - 1) budynki i obiekty zabytkowe,
  - 2) historyczny ruralistyczny układ przestrzenny wsi i zasady rozplanowania jego elementów,
  - 3) zespoły budowlane lub pojedyncze budynki zabudowy zagrodowej, gospodarczej i mieszkaniowej oraz usługowej,
  - 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 i kąt ich nachylenia,
    - d) układ kalenicy,
    - e) ceramiczne pokrycie dachu, ceglany kolor pokrycia dachu,
    - f) cechy stylistyczne zabudowy obejmujące – kompozycje brył i elewacji, proporcje elementów architektonicznych kształtujących bryły i elewacje, formy elementów dekoracyjnych i detalu,
    - g) rozwiązania materiałowe, charakterystyczne dla istniejącej tradycji budowlanej,
  - 5) istniejący układ dróg,
  - 6) założenia zieleni, aleje, szpalery, drzewa,
  - 7) zieleń ogrodowa/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, rysunek planu oraz przepisy odrębne.

## § 20

1. Udokumentowane stanowiska archeologiczne podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Stanowiska archeologiczne oznaczono na rysunku planu.
3. Wykaz stanowisk archeologicznych dla obszaru 79-24 AZP:
  - 1) 1/33/79-24 AZP: ślad osadnictwa; neolit – cmentarzysko ciałopalne; kultura łużycka, IV okres epoki brązu – okres halsztacki (stan. nr 1/5);
  - 2) 2/34/79-24 AZP: osada; kultura łużycka – ślad osadnictwa; wczesne średniowiecze, faza młodsza (stan. nr 2/6);
  - 3) 3/35/79-24 AZP: osada; kultura łużycka (stan. nr 3/7);
  - 4) 4/36/79-24 AZP: osada (?); kultura łużycka (stan. nr 4/8);
  - 5) 5/37/79-24 AZP: osada; kultura łużycka, V okres epoki brązu (stan. nr 5/9);
  - 6) 6/38/79-24AZP: osada; późne średniowiecze (stan. nr 6/10);
  - 7) 7/39/79-24 AZP: ślad osadnictwa; pradzieje – osada; późne średniowiecze (stan. nr 7/11);
  - 8) 8/40/79-24 AZP: osada; późne średniowiecze (stan. nr 8/12);
  - 9) 9/41/79-24 AZP: osada; późne średniowiecze (stan. nr 9/13);
  - 10) 10/42/79-24 AZP: osada; późne średniowiecze (stan. nr 10/14);
  - 11) 11/43/79-24 AZP: ślad osadnictwa; pradzieje – osada; późne średniowiecze (stan. nr 11/15);
  - 12) 12/42/79-24 AZP: krzyż pokutny; późne średniowiecze;
  - 13) 13/45/79-24 AZP;
  - 14) 14/46/79-24 AZP;
  - 15) 15/47/79-24 AZP;
  - 16) 16/48/79-24 AZP.
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.
5. Dla terenu objętego lokalizacją krzyża pokutnego, ustala się dodatkowo następujące warunki:
  - 1) zapewnić ekspozycję krzyża od strony drogi;
  - 2) wykluczyć lokalizację budynków oraz obiektów infrastruktury technicznej i innych budowli nie związanych z udostępnieniem i ekspozycją krzyża;
  - 3) teren zagospodarować zielenią.
6. Ograniczenia i warunki, o których mowa w ust. 5 winny obowiązywać w obszarze otaczającym krzyż pokutny, w formie okręgu o średnicy co najmniej 15m.

## **§ 21**

1. Dla obszaru układu ruralistycznego wsi Chwalimierz oraz obszaru strefy ochronnej gazociągów przesyłowych wysokiego ciśnienia i gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia ustala się strefę obserwacji archeologicznej „OW”.
2. Dla obszaru układu ruralistycznego wsi Chwalimierz granicę strefy oznaczono na rysunku planu w skali 1:2000.
3. Wyznaczona na rysunku planu w skali 1:5000 strefa ochronna gazociągów przesyłowych wysokiego ciśnienia i gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia jest równoznaczna ze strefą ochrony archeologicznej „OW”.
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.

## **§ 22**

1. Na całym obszarze planu ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych.
2. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań archeologicznych.
3. 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.
4. Przepisom uchwały podlegają stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków po dniu wejścia uchwały w życie.

## **Rozdział V**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**

## **§ 23**

1. W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczenie:
  - 1) zieleni urządzonej – niskiej i wysokiej,
  - 2) oświetlenia ulicznego,
  - 3) nośników reklam i informacji – przeznaczonych do umieszczenia na elewacjach frontowych budynku,
  - 4) przestrzenno-architektonicznych nośników reklam i informacji, w tym tablic, słupów ogłoszeniowych, drogowskazów, jak i innych obiektów małej architektury służących reklamie i informacji – przeznaczonych do usytuowania na terenie dróg lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie,
  - 5) kiosków z prasą/straganów,
  - 6) osłon miejsc na pojemniki czasowego gromadzenia i segregacji odpadów stałych,
  - 7) wyposażenia technicznego przestrzeni publicznej do wysokości nie przekraczającej 1,1m,
  - 8) pomników, rzeźbiarskich instalacji przestrzennych,
  - 9) ogrodzeń,
  - 10) obiektów i urządzeń komunikacji publicznej, wiat przystankowych i zintegrowanych z nimi kiosków handlowych.
2. W obszarze przestrzeni publicznej wyklucza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych i garaży,
  - 2) straganów, barakozów i kontenerów oraz kiosków, z wyjątkiem kiosków dopuszczonych w ust. 1,
  - 3) wielkowieściowych nośników reklam i informacji.
3. Elementy wymienione w ust. 1, winny zostać uformowane jednorodnie plastycznie i architektonicznie dla obszaru wsi – wg zasad i wzorów ustalonych dla gminnego systemu informacji wizualnej i turystycznej.
4. Na elewacjach budynków mogą być umieszczone wyłącznie szyldy, napisy z liternictwa przestrzennego i tablice informacyjne wyłącznie odnoszące się do przedmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub nieruchomości, przy zachowaniu następujących warunków:
- 1) rozwiązania kolorystyczne wszystkich umieszczanych na elewacji elementów winny charakteryzować się barwami stonowanymi, o niskiej chromatyczności,
  - 2) zespół tablic winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie,
  - 3) na budynkach istniejących oraz na budynkach nowych szyldy umieszczać w sposób zapewniający harmonijne ukształtowanie elewacji budynku,
  - 4) maksymalna powierzchnia zespołu tablic informacyjnych/tablicy informacyjnej na jednej elewacji budynku mieszkalno-usługowego i mieszkalnego nie może przekroczyć 0,8m<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 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 drogowskich nie może przekroczyć 2,5m,
  - 2) maksymalna powierzchnia tablicy nie może przekroczyć 1,1m<sup>2</sup>,
  - 3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury (instalacji przestrzennej, altan, pergoli) oraz wiaty przystankowej, kiosku gazetowego i straganu nie może przekroczyć 3,5m,
  - 4) powierzchnia zabudowy pojedynczego elementu przestrzenno-architektonicznego nośnika reklamy i informacji (obiektu małej architektury), wiat przystankowych oraz kiosku gazetowego nie może przekroczyć 8m<sup>2</sup>.
7. Ustala się następujące zasady kształtowania osłon miejsc na pojemniki służące czasowemu gromadzeniu (segregacji) odpadów stałych:
- 1) maksymalna wysokość osłony, w tym kalenicy, nie może przekroczyć 3,0m,
  - 2) wysokość ściany osłony przewidzieć w granicach 1,2 – 1,6m,
  - 3) ścianę ukształtować z elementów drewnianych, wyłącznie jako ażurową,
  - 4) dodatkowo przewidzieć prześwity w ścianie między podłogą/posadzką oraz ewentualnym zadaszeniem,
  - 5) stosować rozwiązania architektoniczne jednorodne dla całego obszaru jednostki – ukształtowane w nawiązaniu do regionalnej tradycji budowlanej i związanymi z nią formami detalu i snycerki,
  - 6) dopuszcza się stosowanie zadaszenia, w tym zadaszenia stromego (spadek połaci dachu w granicach 25° – 45°).

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

#### § 24

1. Wzdłuż linii rozgraniczających terenów usytuowanych w przestrzeni publicznej (od strony dróg) dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu następujących warunków:
  - 1) odcinki wyodrębniających się ciągów ogrodzeń wzdłuż dróg powinny charakteryzować się jednakową wysokością oraz wspólnymi lub jednakowymi cechami rozwiązań plastycznych/architektonicznych i materiałowych przęsła,
  - 2) wykluczyć lokalizacje ogrodzeń betonowych, w tym prefabrykowanych.
2. Ustala się następujące szczególne zasady kształtowania ogrodzeń przy obiektach zabytkowych oraz w strefie ochrony konserwatorskiej:
  - 1) ogrodzenia dostosować do zabytkowego charakteru otoczenia, z uwzględnieniem ukształtowanych historycznie cech stylistycznych ogrodzeń przy obiektach zabytkowych oraz do cech lokalnej tradycji budowlanej,
  - 2) dopuszcza się ogrodzenia drewniane i metalowe, ukształtowane z przęsła ażurowych,
  - 3) zachować i zrekonstruować relikty ogrodzeń zabytkowych,
  - 4) uwzględnić dostępne materiały ikonograficzne,
  - 5) dopuszcza się ogrodzenie pełne/murowane w przypadku kontynuacji (rozbudowy) lub rekonstrukcji ogrodzenia zabytkowego.

#### § 25

1. Ustala się następujące warunki kształtowania zieleni w obrębie linii rozgraniczających dróg oraz w jej otoczeniu:
  - 1) w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń wysoką,
  - 2) dopuszcza się lokalizację nowych zespołów, złożonych ze szpalerów drzew oraz ciągów zieleni niskiej (trawników, kwietników i ciągów krzewów),
  - 3) szpalery drzew winny zostać odpowiednio uformowane i dostosowane pokrojem do skali wnętrza urbanistycznego oraz przebiegu uzbrojenia,
  - 4) lokalizacja zespołów nowej zieleni wymaga zgody zarządcy drogi i zgody właściciela terenu,
  - 5) w części centralnej wsi, objętej strefą ochrony konserwatorskiej „A” i „B” dopuszcza się zaadaptowanie części ciągów komunikacji pieszej, poboczy oraz dojazdów i placyków pod elementy przestrzeni rekreacyjnej, zieleń oraz miejsca postojowe,
  - 6) szpalery zlikwidowane przy przebudowie i modernizacji dróg odtworzyć poza koroną drogi.
2. Ustala się następujące warunki kształtowania posadzki i nawierzchni dróg w ciągach dróg i ich otoczeniu:
  - 1) w maksymalnym stopniu zachować relikty historycznych nawierzchni brukowych,
  - 2) ciągi piesze i chodniki realizować z drobnogabarytowych elementów – bruku kamiennego, płyt kamiennych lub z kostki betonowej,
  - 3) rodzaj kostki betonowej dostosować do charakteru zabytkowego obszaru,
  - 4) w części centralnej wsi, objętej strefą ochrony konserwatorskiej „A” i „B” przebudować ciągi komunikacji pieszej, pobocza oraz dojazdy, ścieżki rowerowe, placyki i okolnice oraz inne obszary wspólnego użytkowania, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru, głównie poprzez wprowadzenie bruku kamiennego i innych naturalnych nawierzchni oraz zieleni,



- 5) w drogach pieszo-jezdnych i wewnętrznych dopuszcza się dodatkowe wydzielenie, poprzez zróżnicowanie rodzaju nawierzchni, takich elementów przekroju, jak: placówki rekreacyjne, ciągi piesze (chodniki), wjazdy na posesje, miejsca postojowe oraz ścieżki rowerowe.

## **Rozdział VI**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### **§ 26**

1. Przebieg oraz klasyfikacje dróg określa rysunek planu i uchwała.
2. Układ dróg tworzą:
  - 1) droga zbiorcza – KD Z,
  - 2) drogi dojazdowe – KD D,
  - 3) drogi pieszo-jezdne – KD PJ,
  - 4) drogi wewnętrzne – KDW.
3. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających określono w rozdz. VII.
4. Elementy komunikacji służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.
5. Nawierzchnie ciągów pieszych i chodników projektować z kamienia naturalnego lub drobnogabarytowych elementów betonowych.
6. Dopuszcza się zaliczenie dróg wewnętrznych określonych w niniejszym planie do dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
7. Terenom działek rolniczych, z których wydzielono tereny pod zabudowę, zapewnić dostęp do dróg publicznych.

#### **§ 27**

1. Zachowuje się istniejącą obsługę terenów i działek z istniejących dróg.
2. Dopuszcza się nowe zjazdy, po uzyskaniu zgody zarządcy drogi.
3. Przy budowie, przebudowie i modernizacji ulic należy uwzględnić zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wynikające z przepisów szczególnych i ustaleń planu.
4. Dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz normach branżowych.
5. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację:
  - 1) nowych obiektów i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz normach branżowych,
  - 2) urządzeń związanych z obsługą i ochroną drogi oraz ochroną środowiska,
  - 3) wiat przystankowych, jak i elementów wyposażenia przestrzeni publicznej, o których mowa w rozdz. V.
6. Obiekty, o których mowa w ust. 5, lokalizować wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.
7. Przy przebudowie dróg w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń wysoką, zlokalizowaną w obrębie linii rozgraniczających.
8. Nową zieleń kształtować zgodnie z warunkami określonych w rozdz. V.

## § 28

1. Następujące tereny i elementy zagospodarowania mogą służyć wytyczeniu ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych:
  - 1) tereny dróg i ulic – oznaczone symbolem KD i KDW oraz inne drogi wewnętrzne, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
  - 2) tereny sportu i rekreacji – oznaczone symbolem US,
  - 3) tereny rolnicze – oznaczone symbolem R,
  - 4) tereny lasów – oznaczone symbolem ZL, z wykorzystaniem wewnętrznych dróg leśnych, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę terenów leśnych.

## § 29

1. Dla nowej zabudowy, w granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i samochodów gospodarczych.
2. Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:
  - 1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej – 1m.p./1 mieszkanie,
  - 2) na potrzeby obiektów produkcji – 1m.p./80m<sup>2</sup> p.u.
  - 3) na potrzeby usług:
    - a) obiekty handlowe: 1m.p./40m<sup>2</sup> p.u.;
    - b) biura: 1m.p./40m<sup>2</sup> p.u.;
    - c) obiekty gastronomii, kluby: 1m.p./10 miejsc konsumpcyjnych/usługowych;
    - d) usługi turystyczne: 1m.p./6 łóżek;
    - e) obiekty usługowe pozostałe: 1m.p./40m<sup>2</sup> p.u.
3. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych za zgodą zarządcy drogi.

## § 30

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez zbiorowy system zaopatrzenia w wodę funkcjonujący w oparciu o wodociąg grupowy – SUW Szczepanów.
2. Ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorowy system odprowadzenia ścieków (K1), funkcjonujący w oparciu o układ, obejmujący:
  - 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) przepompownię ścieków zlokalizowaną na terenie wsi – przepompowującą ścieki do układu sieci (systemu kanalizacyjnego) na terenie miasta;
  - 3) miejską oczyszczalnię ścieków w Środzie Śląskiej.
3. 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.
4. Plan ustala odprowadzanie wód deszczowych na teren działki lub do istniejących cieków wodnych – zgodnie z warunkami ustalonymi w przepisach odrębnych.
5. 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.
6. 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.
7. Plan dopuszcza dostawę gazu z rozdzielczej sieci gazowej, w uzgodnieniu z dysponentem sieci. Przyłączenie obiektów powinno odbywać się na zasadach określonych w ustawie Prawo Energetyczne oraz rozporządzeniach wykonawczych do tej ustawy, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.
8. Plan ustala ogrzewanie obiektów w oparciu o źródła indywidualne lub grupowe, spełniające wymogi sanitarne i ochrony środowiska określone w przepisach odrębnych.
9. Ustala się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych. Istniejące linie do zachowania.

### **§ 31**

1. Ustala się budowę nowej oraz rozbudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej pod potrzeby adaptowanej i nowej zabudowy.
2. Ustala się rozbudowę systemu zaopatrzenia w wodę, poprzez rozbudowę sieci wodociągowej (Ø40 – Ø120) w rejonie projektowanej nowej zabudowy, w tym w ciągach projektowanych dróg.
3. Ustala się budowę kanalizacji sanitarnej (Ø200 – Ø300), w rejonie istniejącej i projektowanej nowej zabudowy, w tym w ciągu projektowanych i istniejących dróg.
4. Schemat przebiegu sieci zawiera rysunek planu.
5. Zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji winno nastąpić na warunkach określonych przez właściciela sieci.
6. W obszarze strefy ochrony konserwatorskiej „A” i „B”, wyklucza się lokalizację nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych (przesyłowych i dystrybucyjnych).
7. Podlegające modernizacji i przebudowie istniejące napowietrzne sieci, zlokalizowane w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej „A” i „B”, zastąpić liniami kablowymi ziemnymi.
8. Stacje transformatorowe należy lokalizować jako wolnostojące budowle lub jako urządzenia wbudowane w budynki usługowe. Ustala się możliwość lokalizacji wolnostojących stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy działki.
9. Orientacyjną lokalizację nowych stacji transformatorowych oznaczono na rysunku planu.
10. Dopuszcza się dodatkowe stacje transformatorowe na terenach oznaczonych symbolem U, MNU, RU i innych, stosownie do potrzeb poszczególnych odbiorców.
11. Przebudowę linii elektroenergetycznych, w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami, przeprowadzić na warunkach określonych przez przedsiębiorstwo energetyczne.

12. Wody opadowe odprowadzane z utwardzonych terenów, takich jak drogi, parkingi, place manewrowe, które mogą być zanieczyszczane substancjami ropopochodnymi, należy podczyszczać w stosownych urządzeniach. W przypadku stosowania powierzchni częściowo utwardzonych, zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.
13. Urządzenia i sieci telekomunikacyjne należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

### **§ 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 powiatowych i gminnych oraz wewnętrznych,
  - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej poza terenami dróg, w tym dystrybucyjnych i przesyłowych sieci gazowych, przy zachowaniu następujących warunków:
    - a) przebieg sieci wynikać będzie z ustaleń właściwych programów i koncepcji rozwoju poszczególnych sieci infrastruktury technicznej,
    - b) przebieg dostosowany będzie do warunków terenowych i ukształtowania terenu.
2. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg wymaga zgody zarządcy drogi.
3. Lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej poza obszarem dróg, wymaga zgody właściciela terenu i zarządcy sieci.

### **§ 33**

1. Na rysunku planu oznaczono gazociąg przesyłowy wys. ciśnienia Załęcze – Radakowice – Zgorzelec DN300 6,3MPa, gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia Środa Śląska – Biernatki DN300 1,6MPa, gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 150 1,6MPa (do Środy Śląskiej), gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 150 1,6MPa (Chwalimierz) oraz gazociąg wysokiego ciśnienia DN100PN6,3MPa (do cegielni „Roben”) wraz ze strefami ochronnymi gazociągów.
2. Wyznacza się strefy ochronne gazociągów się o szerokości 25m od osi każdego gazociągu (łącznie szerokość strefy po obu stronach gazociągu wynosi 50m).
3. Na terenach lasów dopuszcza się zmniejszenie strefy ochronnej gazociągów do 15m od osi gazociągu.
4. Strefa ochronna gazociągu stanowi obszar, w którym operator sieci gazowej jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację.
5. Wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu oraz planowane prace budowlane w obrębie strefy ochronnej gazociągu powinny być uzgodnione przez operatora sieci.
6. Dla terenów w otoczeniu gazociągu oraz w obrębie oznaczonej strefy ochronnej, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) zapewnić możliwość swobodnego dojazdu do gazociągu oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
  - 2) wykluczyć sadzenie drzew i krzewów w pasie o szerokości 4m (po 2m od osi gazociągu),

- 3) wykluczyć prowadzenie działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu,
- 4) obiekty budowlane, w tym podziemnego uzbrojenia technicznego lokalizować na warunkach określonych przez operatora gazociągu,
- 5) sposób zabezpieczenia istniejącego gazociągu w miejscu skrzyżowania z projektowanymi drogami należy uzgodnić z operatorem gazociągu przed wydaniem pozwolenia na budowę.
7. Na rysunku planu oznaczono projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4MPa relacji Taczalin – Radakowice.
8. Lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4MPa relacji Taczalin – Radakowice dopuszcza się w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej gazociągów istniejących.
9. Dopuszcza się zmianę lokalizacji gazociągu DN 500 MOP 8,4MPa relacji Taczalin – Radakowice poza przebieg oznaczony na rysunku planu.
10. Dla gazociągu DN 500 MOP 8,4MPa relacji Taczalin – Radakowice obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 4m od osi gazociągu.
11. Zasady zagospodarowania ustalone w ust. 6 dla strefy ochronnej istniejących gazociągów obowiązują dla strefy kontrolowanej gazociągu DN 500 MOP 8,4MPa relacji Taczalin – Radakowice.

#### **§ 34**

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się instalowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł niekonwencjonalnych, za wyjątkiem turbin wiatrowych.
2. Niekonwencjonalne źródła energii nie mogą powodować konfliktu z podstawowym przeznaczeniem terenu, ustalonym w planie; a parametry tych urządzeń – powierzchnia zabudowy i wysokość – muszą odpowiadać wymogom określonym dla danego terenu.

### **Rozdział VII Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 35**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU – 21MNU ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej (tereny istniejącego zainwestowania wiejskiego);
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – istniejącej,
    - b) tereny zabudowy zagrodowej,
    - c) tereny obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej, w zakresie określonym w § 3 pkt 9 lit a) i b), c),
    - d) tereny zieleni urządzonej,
    - e) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
    - f) infrastruktura drogowa;
  - 3) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć produkcyjnych w tym produkcji rolnej, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, wymagających raportu oddziaływania na środowisko; uciążliwości dopuszczonych obiektów produkcyjnych nie mogą przekraczać granic działki na której zostały zlokalizowane;

- 4) przeznaczenie uzupełniające obejmujące tereny zabudowy zagrodowej może zajmować nie więcej niż 30% powierzchni terenu; przeznaczenie uzupełniające obejmujące tereny obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej może zajmować nie więcej niż 15% powierzchni terenu;
  - 5) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 6) na terenach 3MNU, 4MNU, 5MNU, 13MNU i 15MNU wyklucza się lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, obejmującego nowe obiekty produkcyjne i aktywności gospodarczej oraz zabudowy zagrodowej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,30;
  - 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
  - 3) drzewa pomnikowe/aleje oznaczono na rysunku planu;
  - 4) zapewnić bezpieczne odległości obiektów infrastruktury technicznej i drogowej od systemu korzeniowego drzewa.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) budynki istniejące do zachowania i adaptacji, w tym budynki zabytkowe, oznaczono na rysunku planu;
  - 2) budynki nieoznaczone na rysunku planu jako „budynki istniejące do zachowania i adaptacji” mogą zostać wyburzone, bądź przebudowane rozbudowane i nadbudowane, zgodnie z ustaleniami planu;
  - 3) w przypadku nie wyznaczenia linii zabudowy na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi wyznaczają:
    - a) na terenach zainwestowanych: elewacje frontowe istniejących budynków najbliższych lokalizacji,
    - b) na terenach nie zainwestowanych: przepisy odrębne;
  - 4) oznaczony na rysunku planu układ kalenicy dotyczy budynku usytuowanego od strony drogi;
  - 5) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek mieszkalny;
  - 6) dopuszcza się podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości określonej dla zabudowy projektowanej, określonej w ust. 5;
  - 7) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
  - 8) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zachować historyczny układ przestrzenny zespołów budowlanych wsi, w szczególności elementy układu charakterystyczne dla wsi wielodrożnicowej,
    - b) zachować istniejący układ zagród z niezabudowanymi ich wnętrzami,
    - c) nowe budynki należy lokalizować w nawiązaniu do kompozycji układu zabudowy wsi, z zachowaniem określonej w planie linii zabudowy oraz terenów zieleni wewnętrznej,

- d) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej (półotwartych lub zamkniętych),
  - e) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg/równoległe do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
  - 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/budynki i zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
  - j) silosy lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach zasłoniętych zabudową,
  - k) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 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/ceglanego lub łupek) oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
  - c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie,
  - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
  - e) wprowadzić/przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej z pełnoplastycznymi elementami konstrukcji ramiaków (wyklucza się podział międzyszybowy),
  - f) rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku,
  - g) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy/przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych przez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji),
  - h) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
  - i) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak, balkony, kolumny i inne,
  - j) 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, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych/budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
- a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej, określonych poprzez elementy architektonicznego ich ukształtowania, które podlegają ochronie,
  - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
  - c) rzut budynku wolnostojącego ukształtować jako prostokątny,
  - d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować: wysoki stromy dach (prosty symetryczny – dwuspadowy) ze szczytami oraz z wysuniętymi okapami, ceramiczne pokrycie dachu, tradycyjne materiały budowlane,
  - e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality, ganki, przedsionki, strefy wejściowe), rozbudowanego rzutu budynku, poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi, deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji), innych elementów detalu, takie jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej;
- 12) dla budynków usytuowanych w strefie ochrony konserwatorskiej ustala się następujące dodatkowe warunki kształtowania zabudowy:
- a) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak, balkony i kolumny,
  - b) rzut budynku wolnostojącego ukształtować jako prostokątny, przy zachowaniu minimalnych dopuszczalnych proporcji boków 1:1,4;
- 13) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych/zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie,
- 14) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
- a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach  $12^{\circ} - 35^{\circ}$ ,
  - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
  - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
  - d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych,
  - e) budynki lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach osłoniętych zabudową lub zielenią;
- 15) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki elewacji:
- a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
  - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych,



- c) uwzględnić zabytkowy charakter zabudowy i rodzaj stosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych,
- 16) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) usytuowanie linii zabudowy – obowiązującej lub nieprzekraczalnej – określa rysunek planu;
  - 2) charakter zabudowy: wolnostojąca/zwarta, dopuszcza się zespoły budowlane półotwarte lub zamknięte;
  - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki:
    - a) mieszkaniowej: 0,30,
    - b) pozostałych funkcji: 0,60;
  - 4) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu:
    - a) budynków istniejących – istniejąca do zachowania (z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu),
    - b) budynków projektowanych mieszkaniowych jednorodzinnych: 4,0m,
    - c) budynków projektowanych pozostałych funkcji: 6,5;
  - 5) maksymalna wysokość kalenicy:
    - a) budynków istniejących – istniejąca do zachowania (z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu),
    - b) budynków projektowanych mieszkaniowych jednorodzinnych: 9,0m,
    - c) budynków projektowanych pozostałych funkcji: 10,0m;
  - 6) maksymalna wysokość okapu lub elewacji/gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 5,5 m;
  - 7) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników): 9,0m;
  - 8) dach:
    - a) stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy, dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem,
    - b) dopuszcza się dach pulpitowy i dwuspadowy symetryczny na obiektach pomocniczych;
  - 9) kąt nachylenia połaci dachu:
    - a) budynków zabytkowych – istniejący do zachowania/ukształtowany zgodnie z cechami lokalnej tradycji budowlanej, dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem,
    - b) budynków projektowanych: 38° – 45° ;
  - 10) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego (zaleca się dachówkę karpiówkę);
  - 11) przebieg kalenicy – układ proponowany oznaczony na rysunku planu.
6. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
  - 2) zachować parametry działek określone w pkt 5;
  - 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 pow. dz. pod zabudowę mieszkaniową:
    - wolnostojącą: 1000m<sup>2</sup>,
    - bliźniaczą: 600m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna pow. dz. pod zabudowę zagrodową: 3000m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna pow. dz. pod zabudowę usługową: 1800m<sup>2</sup>,
  - d) minimalna pow. dz. pod zabudowę o innych odpuszczonych funkcjach (z wyjątkiem infrastruktury): 700m<sup>2</sup>,
  - e) minimalna szer. dz.: 20m (z wyłączeniem zabudowy bliźniaczej),
  - f) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 65° – 90°;
- 6) terenom działek rolniczych, z części których wydzielono tereny oznaczone symbolem MNU, zapewnić dostęp do dróg publicznych.

### § 36

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1MW ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) tereny usług,
    - b) tereny zieleni urządzonej,
    - c) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
    - d) infrastruktura drogowa;
  - 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 30% pow. całkowitej budynku mieszkalnego.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
  - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,35;
  - 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowe.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w 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 rozplanowanie i kompozycji),

- c) zachować i przebudować historyczne ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
  - d) zlikwidować dysharmonijnie ukształtowaną tymczasową zabudowę gospodarczą, garaże blaszane oraz inne elementy budowli rolniczych i gospodarczych niedostosowane do walorów zabytkowych założenia,
  - e) poszczególne obiekty/zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
  - f) wprowadzić ciągi zieleni szpalerowej wzdłuż granic założenia oraz wzdłuż podstawowego układu dróg i elementów składających się na wartości kompozycji układu (osi, granic wewnątrz),
  - g) wykluczyć napowietrzne sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych oraz budynkach ukształtowanych zgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
- a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
  - b) zachować/odtworzyć historyczne pokrycie dachu oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
  - c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie – zgodnie z historycznym pierwowzorem,
  - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
  - e) wprowadzić/przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej,
  - f) rozbudowa może obejmować maksymalnie 15% pow. zabudowy budynku,
  - g) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy/przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych przez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji),
  - h) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
  - i) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
  - j) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji, w tym wentylacyjne i TV;
- 3) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 5) w budynkach zabytkowych zdegradowanych/przebudowanych niezgodnie z wymogami konserwatorskimi przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku;
- 6) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych/zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
- 7) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki elewacji:
- a) wykorzystać badania stratygraficzne,

- b) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
  - c) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych,
- 8) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) charakter zabudowy: wolnostojąca/zabudowa stanowi część historycznie ukształtowanego założenia folwarcznego, z wyodrębnioną rezydencją (zabudową mieszkalno-usługową);
  - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,35;
  - 3) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu: istniejąca do zachowania;
  - 4) maksymalna wysokość kalenicy: istniejąca do zachowania;
  - 5) dach budynków istniejących zabytkowych: istniejący do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
  - 6) kąt nachylenia połaci dachu budynków istniejących zabytkowych: istniejący do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
  - 7) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego lub inne pokrycie zgodne z historycznym pierwowzorem.
6. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – granice nieruchomości zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem.

### § 37

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MW, 3MW, 4MW ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) tereny usług,
    - b) tereny zieleni urządzonej,
    - c) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
    - d) infrastruktura drogowa;
  - 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 30% pow. całkowitej budynku mieszkalnego.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,25;
  - 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowe.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- a) teren podlega rewaloryzacji,
  - b) zachować historyczny układ przestrzenny (poszczególne historyczne elementy układu oraz zasady ich rozplanowanie i kompozycji),
  - c) zachować i przebudować historyczne ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
  - d) zlikwidować dysharmonijnie ukształtowaną tymczasową zabudowę gospodarczą, garaże blaszane oraz inne elementy budowli rolniczych i gospodarczych niedostosowane do walorów zabytkowych założenia,
  - e) tereny zieleni należy formować jako założenia o swobodnych układach kompozycyjnych, nawiązujących do naturalnych form ukształtowania zieleni występujących w otoczeniu,
  - f) poszczególne obiekty/zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
  - g) wprowadzić ciągi zieleni szpalerowej wzdłuż granic założenia oraz wzdłuż podstawowego układu dróg i elementów składających się na wartości kompozycji układu (osi, granic wnętrza),
  - h) wykluczyć napowietrzne sieci infrastruktury technicznej;
- 2) 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;
- 3) dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków/istniejącego budynku wyłącznie poprzez budowę dwuspadowego dachu;
- 4) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie:
- a) elementów wzbogacających bryłę dachu, takich jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe),
  - b) rozbudowanego rzutu budynku,
  - c) poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi,
  - d) deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji),
  - e) innych elementów detalu, takich jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej;
- 5) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 65% długości budynku;
- 6) 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) dopuszcza się dach o spadkach w granicach  $12^{\circ}$  –  $35^{\circ}$ , dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, pokryty dachówką,
  - c) zachować jednorodne rozwiązania architektoniczne budynków, wchodzących w skład zespołów i grupowań lokalizowanych na poszczególnych działkach/terenach,
  - d) wyklucza się garaże blaszane,
  - e) zachować następujące parametry:
    - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej/gzymsu, attyki, okapu: 2,2 – 2,8m,
    - maksymalna wysokość kalenicy: 4,5m;

- 7) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy; dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i obiektów o funkcjach pomocniczych w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
  - 8) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
    - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
    - b) 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 ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) usytuowanie linii zabudowy – obowiązującej lub nieprzekraczalnej – określa rysunek planu/budynku istniejącego wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi;
  - 2) charakter zabudowy: wolnostojąca;
  - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,35;
  - 4) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu: istniejąca do zachowania;
  - 5) maksymalna wysokość kalenicy: 12,0m;
  - 6) dach:
    - a) dopuszcza się dach płaski lub stromy,
    - b) wymagana geometria dachu stromego: dwuspadowy, o symetrycznych układach połaci i kalenicy,
    - c) dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;
  - 7) kąt nachylenia połaci dachu: 35<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup> ;
  - 8) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna/betonowa koloru czerwonego/ceglanego (zaleca się dachówkę karpiówkę).
6. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – granice nieruchomości zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem.

### **§ 38**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MW ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) usługi,
    - b) tereny zieleni urządzonej,
    - c) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
    - d) infrastruktura drogowa;
  - 3) dopuszcza się 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,
    - b) powierzchnia usług nie może przekroczyć 30% pow. całkowitej budynku mieszkalnego.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,35;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) lokalizację nowej zabudowy wyznaczają oznaczone na rysunku planu linie zabudowy;
  - 2) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
  - 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
  - 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
    - a) budynek/budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg/równolegle lub prostopadle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
    - b) poszczególne obiekty/zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni;
  - 5) ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:
    - a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych,
    - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
    - c) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dach (prosty symetryczny dwuspadowy),
    - d) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takich jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), czterospadowego dachu, na warunkach ustalonych w planie, poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi, innych elementów detalu, takich jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej;
  - 6) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 70% długości budynku.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) usytuowanie linii zabudowy określa rysunek planu;
  - 2) charakter zabudowy: wolnostojąca/zwarta / dopuszcza się zespoły budowlane nawiązujące do układów tradycyjnych – otwartych lub zamkniętych;
  - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,35;
  - 4) maksymalna wysokość okapu: 6,0m;
  - 5) maksymalna wysokość kalenicy: 12,0m;
  - 6) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;
  - 7) kąt nachylenia połaci dachu:  $35^{\circ}$  –  $45^{\circ}$  ;
  - 8) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna 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) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
- 2) zachować parametry działek określone w pkt 4;
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych od określonych w pkt 4;
- 4) ustala się następujące parametry działek:
  - a) minimalna pow. dz.: 1000m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szer. dz.: 25m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 65<sup>0</sup> – 90<sup>0</sup>.

### **§ 39**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MU ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (stajnia);
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) tereny zieleni urządzonej,
    - b) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
    - c) infrastruktura drogowa;
  - 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie; ustala się zakaz rozbudowy budynku/ część budynku związanego z tą funkcją.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
  - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,30;
  - 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
  - 3) drzewa pomnikowe oznaczono na rysunku planu;
  - 4) na terenie znajdują się stanowiska roślin chronionych, wymagane jest zachowanie ich stanowisk;
  - 5) zapewnić bezpieczne odległości obiektów infrastruktury technicznej i drogowej od systemu korzeniowego drzewa.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV. Teren obejmuje zespół pałacowy wpisany do rejestru zabytków – Dec: nr 395/W dnia 04.10.77r.
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 rozplanowanie i kompozycji),
    - c) zachować i przebudować historyczne ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
    - d) dopuszcza się odbudowę budynków będących w stanie ruiny,
    - e) warunki trwałego zabezpieczenia ruiny określają przepisy odrębne,



- f) nowe budynki lokalizować wyłącznie w miejscu nieistniejącej/zdegradowanej zabudowy historycznej lub w miejscu, w którym w sposób logiczny (w nawiązaniu do zasad kompozycji układu) będzie uzupełnić historyczny układ zabudowy,
  - g) 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,
  - h) wykluczyć lokalizacje wolnostojących nieosłoniętych urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników),
  - i) 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,
  - j) wprowadzić ciągi zieleni szpalerowej wzdłuż granic założenia oraz wzdłuż podstawowego układu dróg i elementów składających się na wartości kompozycji układu (osi, granic wewnątrz),
  - k) 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 prace konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych oraz budynkach ukształtowanych zgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
- a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
  - b) zachować/odtworzyć historyczne pokrycie dachu oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
  - c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie - zgodnie z historycznym pierwowzorem,
  - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
  - e) wprowadzić/przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej,
  - f) rozbudowa może obejmować maksymalnie 15% pow. zabudowy budynku,
  - g) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy/przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji),
  - h) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
  - i) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
  - j) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji, w tym wentylacyjne i TV;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów, infrastruktury technicznej w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 4) w budynkach zabytkowych zdegradowanych/przebudowanych niezgodnie z wymogami konserwatorskimi przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku;

- 5) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych/zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
  - 6) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
    - a) wykorzystać badania stratygraficzne,
    - b) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku;
  - 7) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) charakter zabudowy: zabudowa stanowi część historycznie ukształtowanego założenia folwarcznego, z wyodrębnioną rezydencją (zabudową mieszkalno-usługową);
  - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,25;
  - 3) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu: istniejąca do zachowania;
  - 4) maksymalna wysokość kalenicy: istniejąca do zachowania;
  - 5) maksymalna wysokość okapu lub elewacji/gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 5,5 m;
  - 6) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników): 9,0m;
  - 7) dach budynków istniejących zabytkowych: do zachowania / dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
  - 8) kąt nachylenia połączy dachu budynków istniejących zabytkowych: do zachowania / dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
  - 9) materiały pokrycia dachu stromego: 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 zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem.

#### **§ 40**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MU ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (dom ogrodnika);
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) tereny zieleni urządzonej,
    - b) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
    - c) infrastruktura drogowa;
  - 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie; ustala się zakaz rozbudowy budynku/ część budynku związanego z tą funkcją.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
  - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,30;
  - 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;

- 3) na terenie znajdują się stanowiska roślin chronionych, wymagane jest zachowanie ich stanowisk;
  - 4) zapewnić bezpieczne odległości obiektów infrastruktury technicznej i drogowej od systemu korzeniowego drzewa.
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 pałacowy wpisanego do rejestru zabytków – Dec: nr 395/W dnia 04.10.77r.;
  - 2) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale IV.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) 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) dopuszcza się odbudowę budynków będących w stanie ruiny,
    - e) warunki trwałego zabezpieczenia ruiny określają przepisy odrębne,
    - f) nowe budynki lokalizować wyłącznie w miejscu nieistniejącej/zdegradowanej zabudowy historycznej lub w miejscu, w którym w sposób logiczny (w nawiązaniu do zasad kompozycji układu) będzie uzupełniać historyczny układ zabudowy,
    - g) 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,
    - h) wykluczyć lokalizacje wolnostojących nieosłoniętych urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników),
    - i) 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,
    - j) wprowadzić ciągi zieleni szpalerowej wzdłuż granic założenia oraz wzdłuż podstawowego układu dróg i elementów składających się na wartości kompozycji układu (osi, granic wewnątrz),
    - k) 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 przy budynkach zabytkowych oraz budynkach ukształtowanych zgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
    - a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
    - b) zachować/odtworzyć historyczne pokrycie dachu oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
    - c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie – zgodnie z historycznym pierwowzorem,
    - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,

- e) wprowadzić/przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej,
  - f) rozbudowa może obejmować maksymalnie 15% pow. zabudowy budynku,
  - g) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy/przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji),
  - h) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
  - i) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
  - j) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji, w tym wentylacyjne i TV;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 4) w budynkach zabytkowych zdegradowanych/przebudowanych niezgodnie z wymogami konserwatorskimi przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku;
- 5) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych/zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
- 6) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
- a) wykorzystać badania stratygraficzne,
  - b) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku;
- 7) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) charakter zabudowy: wolnostojąca (zabudowa stanowi część historycznie ukształtowanego założenia zespołu pałacowo-parkowego usługową);
  - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,20;
  - 3) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu: istniejąca do zachowania;
  - 4) maksymalna wysokość kalenicy: istniejąca do zachowania;
  - 5) maksymalna wysokość okapu lub elewacji/gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 5,5 m;
  - 6) dach budynków istniejących zabytkowych: do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
  - 7) kąt nachylenia połaci dachu budynków istniejących zabytkowych: do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
  - 8) materiały pokrycia dachu stromego: 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 zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem.

## § 41

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MU ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) tereny zieleni urządzonej,
    - b) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
    - c) infrastruktura drogowa;
  - 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie; ustala się zakaz rozbudowy budynku/ część budynku związanego z tą funkcją.
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 0,25;
  - 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w 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 rozplanowanie i kompozycji),
    - c) zachować i przebudować historyczne ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
    - d) nowe budynki lokalizować wyłącznie w miejscu nieistniejącej/zdegradowanej zabudowy historycznej lub w miejscu, w którym w sposób logiczny (w nawiązaniu do zasad kompozycji układu) będzie uzupełniać historyczny układ zabudowy,
    - e) zlikwidować dysharmonijnie ukształtowaną tymczasową zabudowę gospodarczą, garaże blaszane oraz inne elementy budowli rolniczych i gospodarczych niedostosowane do walorów zabytkowych założenia,
    - f) tereny zieleni należy formować jako założenia o swobodnych układach kompozycyjnych, nawiązujących do naturalnych form ukształtowania zieleni występujących w otoczeniu,
    - g) poszczególne obiekty/zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
    - h) 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 przy budynkach zabytkowych oraz budynkach ukształtowanych zgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
    - a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
    - b) zachować/odtworzyć historyczne pokrycie dachu oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,

- c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego kształtowania budynku, w tym elementy historycznego kształtowania budynków, podlegające ochronie - zgodnie z historycznym pierwowzorem,
  - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
  - e) wprowadzić/przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej,
  - f) rozbudowa może obejmować maksymalnie 15% pow. zabudowy budynku,
  - g) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy/przebudowy kształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego kształtowania, 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 kształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
  - j) w kształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym kształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji, w tym wentylacyjne i TV;
- 3) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych / budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
- a) bryłę i detal architektoniczny kształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych,
  - b) wykluczyć elementy architektonicznego kształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
  - c) w rozwiązaniach architektonicznych stosować: wysoki stromy dach (prosty symetryczny dwuspadowy) oraz z wysuniętymi okapami, ceramiczne pokrycie dachu, tradycyjne materiały budowlane (takie jak cegła klinkierowa, drewno, kamień, tynki, szkło),
  - d) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), rozbudowanego rzut budynku, poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi, deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji), innych elementów detalu, takich jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 5) w budynkach zabytkowych zdegradowanych/przebudowanych niezgodnie z wymogami konserwatorskimi przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego kształtowania budynku;
- 6) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych/zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
- 7) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
- a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego kształtowania budynku,
  - b) stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;

- 8) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) usytuowanie linii zabudowy – nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczają istniejące budynki;
  - 2) charakter zabudowy: wolnostojąca/zwarta;
  - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,45;
  - 4) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu:
    - a) budynków istniejących zabytkowych: istniejąca do zachowania,
    - b) budynków projektowanych: w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej;
  - 5) maksymalna wysokość kalenicy:
    - a) budynków istniejących zabytkowych: istniejąca do zachowania,
    - b) budynków projektowanych: 11,0m;
  - 6) dach:
    - a) budynków istniejących zabytkowych: do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem,
    - b) budynków projektowanych: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy;
  - 7) kąt nachylenia połaci dachu:
    - a) budynków istniejących zabytkowych: do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem,
    - b) budynków projektowanych:  $38^{\circ} - 45^{\circ}$  ;
  - 8) 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) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
  - 2) zachować parametry działek określone w pkt 5;
  - 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 pow. dz. pod zabudowę mieszkalną:  $1000\text{m}^2$  ,
    - b) minimalna pow. dz. pod zabudowę usługową:  $2000\text{m}^2$  ,
    - c) minimalna szer. dz.: 20m,
    - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:  $65^{\circ} - 90^{\circ}$  .

## § 42

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej – kaplica mszalna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) tereny zieleni urządzonej,

- b) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
  - c) infrastruktura drogowa;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług, o których mowa w § 3 pkt 8 lit a.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,20;
  - 2) zapewnić bezpieczne odległości obiektów infrastruktury technicznej i drogowej od systemu korzeniowego drzewa.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w 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 rozplanowanie i kompozycji),
    - c) zachować i przebudować historyczne ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
    - d) poszczególne obiekty/zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
    - e) wprowadzić ciągi zieleni szpalerowej wzdłuż granic założenia oraz wzdłuż podstawowego układu dróg i elementów składających się na wartości kompozycji układu (osi, granic wewnątrz),
    - 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 przy budynkach zabytkowych:
    - a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
    - b) zachować/odtworzyć historyczne pokrycie dachu oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
    - c) dopuszcza się stosowanie formy i pokrycia dachu zgodnie z historycznym pierwowzorem,
    - d) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie,
    - e) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
    - f) wprowadzić/przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej;
  - 3) w budynkach zabytkowych zdegradowanych/przebudowanych niezgodnie z wymogami konserwatorskimi przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku;
  - 4) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy;
  - 5) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki elewacji:
    - a) stosować kolorystykę opartą na badaniach stratygraficznych,
    - b) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,



- c) uwzględnić zabytkowy charakter zabudowy i rodzaj stosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
- 6) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) charakter zabudowy: wolnostojąca/zwarta;
  - 2) maksymalna wysokość okapu: istniejąca do zachowania;
  - 3) maksymalna wysokość kalenicy: istniejąca do zachowania;
  - 4) dach: istniejący do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
  - 5) kąt nachylenia połaci dachu: istniejący do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
  - 6) materiały pokrycia dachu 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 zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem.

### **§ 43**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2U ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej – świetlica wiejska;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) tereny zieleni urządzonej,
    - b) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
    - c) infrastruktura drogowa;
  - 3) dopuszcza się lokalizację usług, o których mowa dopuszcza się lokalizację usług, o których mowa w § 3 pkt 8 lit a (usługi publiczne).
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 pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) budynki nieoznaczone na rysunku planu jako „budynki istniejące do zachowania i adaptacji” mogą zostać wyburzone, bądź przebudowane rozbudowane i nadbudowane, zgodnie z ustaleniami planu;
  - 2) w przypadku nie wyznaczenia linii zabudowy na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi wyznaczają elewacje frontowe istniejących budynków;
  - 3) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;

- 4) dopuszcza się podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości określonej dla zabudowy projektowanej, określonej w ust. 5;
  - 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
  - 6) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zachować istniejący układ przestrzenny zespołu budynków z niezabudowanym wnętrzem,
    - b) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg,
    - c) otoczenia budynków oraz wnętrze zespołu budowlanego należy zagospodarowywać zielenią urządzoną,
    - d) poszczególne budynki i zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i ciągami zieleni;
  - 7) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych:
    - a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej, określonych poprzez elementy architektonicznego ich ukształtowania, które podlegają ochronie,
    - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
    - c) rzut budynku wolnostojącego ukształtować jako prostokątny,
    - d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dwuspadowy dach ze szczytami, pokryty dachówką,
    - e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality, ganki, przedsionki, strefy wejściowe), rozbudowanego rzutu budynku, poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi, deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji), innych elementów detalu, takie jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej;
  - 8) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych/zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
  - 9) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki elewacji:
    - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
    - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
  - 10) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) charakter zabudowy: wolnostojąca/zwarta/dopuszcza się zespoły budowlane półotwarte lub zamknięte;
  - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,30;
  - 3) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu: 7,0m;
  - 4) maksymalna wysokość kalenicy: 12m;
  - 5) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy;

- 6) kąt nachylenia połaci dachu:  $35^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ; budynków istniejący – ukształtowanych zgodnie z cechami lokalnej tradycji budowlanej – do zachowania;
  - 7) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego/cegłanego (zaleca się dachówkę karpiówkę).
6. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – granice nieruchomości zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem.

#### **§ 44**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) tereny zieleni urządzonej,
    - b) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
    - c) infrastruktura drogowa.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
  - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,60;
  - 2) zapewnić bezpieczne odległości obiektów infrastruktury technicznej i drogowej od systemu korzeniowego drzewa.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
  - 1) teren obejmuje: zespół pałacowy wpisany do rejestru zabytków – Dec: nr 395/W z dnia 04.10.77r. oraz park pałacowy wpisany do rejestru zabytków – Dec: nr 226 z dnia 15.07.50r.;
  - 2) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale IV.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
    - a) teren wchodzi stanowi część parku pałacowego podlegającego rewaloryzacji,
    - b) uwzględnić wnioski wynikające z przeprowadzonych badań konserwatorskich i dendrologicznych,
    - c) nowe układy zieleni kształtować w nawiązaniu do układów kompozycyjnego parku pałacowego i układów zieleni zlokalizowanych w sąsiedztwie terenu,
    - d) 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,
    - e) wykluczyć napowietrzne sieci infrastruktury technicznej (w tym kablowe) oraz urządzenia i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej.
  - 2) ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:
    - a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych,
    - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,

- c) w rozwiązaniach architektonicznych stosować: wysoki stromy dach (prosty symetryczny dwuspadowy) oraz z wysuniętymi okapami, pokryty dachówką,
  - d) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takich jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), czterospadowego dachu, na warunkach ustalonych w planie, poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi, innych elementów detalu, takich jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
  - 4) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki elewacji:
    - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
    - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
  - 5) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) usytuowanie linii zabudowy określa rysunek planu;
  - 2) charakter zabudowy: wolnostojąca/zwarta/dopuszcza się zespoły budowlane nawiązujące do układów tradycyjnych – otwartych lub zamkniętych;
  - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,20;
  - 4) maksymalna wysokość okapu: 4,0m;
  - 5) maksymalna wysokość kalenicy: 9,0m;
  - 6) dach - stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy;
  - 7) kąt nachylenia połaci dachu:  $38^{\circ}$  –  $45^{\circ}$  ;
  - 8) materiały pokrycia dachu stromeego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego.
6. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – granice nieruchomości zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem.

## **§ 45**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1RU ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa oraz gospodarstwach leśnych – folwark;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wchodzące w skład gospodarstwa rolnego,
    - b) tereny zieleni urządzonej,
    - c) tereny infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
    - d) infrastruktura drogowa,
    - e) tereny wód powierzchniowych – staw;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające, obejmujące tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej może zajmować nie więcej niż 25% powierzchni terenu;

- 4) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć produkcji rolnej mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, wymagających raportu oddziaływania na środowisko.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
    - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,25;
    - 2) dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji (parkingów) ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę;
    - 3) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.
  3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
    - 1) teren obejmuje zespół folwarczny wpisany do rejestru zabytków – Dec: nr 729/W z dnia 05.06.77r.;
    - 2) obowiązują dodatkowe ustalenia zawarte w rozdziale IV.
  4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - 1) budynki istniejące do zachowania i adaptacji, w tym budynki zabytkowe, oznaczono na rysunku planu;
    - 2) budynki nieoznaczone na rysunku planu jako „budynki istniejące do zachowania i adaptacji” mogą zostać wyburzone, bądź przebudowane rozbudowane i nadbudowane, zgodnie z ustaleniami planu;
    - 3) dopuszcza się podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości określonej dla zabudowy projektowanej, określonych w ust. 5;
    - 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
    - 5) w przypadku nie wyznaczenia linii zabudowy na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi wyznaczają:
      - a) na terenach zainwestowanych: elewacje frontowe istniejących najbliższych lokalizacji budynków,
      - b) na terenach niezainwestowanych: przepisy odrębne;
    - 6) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
      - a) teren podlega rewaloryzacji,
      - b) zachować historyczny układ przestrzenny zespołu pałacowo-folwarcznego, z wolnym od zabudowy wnętrzem / dziedzińcem założenia, zachować historyczny układ przestrzenny (poszczególne historyczne elementy układu oraz zasady ich rozplanowanie i kompozycji),
      - c) nowe budynki lokalizować wyłącznie w miejscu nieistniejącej/zdegradowanej zabudowy historycznej lub w miejscu, w którym w sposób logiczny (w nawiązaniu do zasad kompozycji układu) będzie uzupełnić historyczny układ zabudowy,
      - d) zachować dziedziniec folwarczny,
      - e) w zależności od potrzeb wprowadzić dostosowane do zabytkowego charakteru założenia urządzenia wypoczynkowo-rekreacyjne,
      - f) zachować i przebudować historyczne ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,

- g) zlikwidować substandardową, tymczasową zabudowę gospodarczą i garaże blaszane oraz inne elementy budowli rolniczych i przemysłowych niedostosowane do walorów zabytkowych założenia,
  - h) zlikwidować napowietrzne linie elektroenergetyczne,
  - i) wykluczyć lokalizację nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych (przesyłowych i dystrybucyjnych) i telekomunikacyjnych,
  - j) budynki zaadaptować pod lokalizację urządzenia i budowle rolnicze (silosy, zbiorniki),
  - k) wykluczyć lokalizacje nowych wolnostojących nieosłoniętych urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników),
  - l) tereny zieleni należy formować jako założenia o swobodnych układach kompozycyjnych, nawiązujących do naturalnych form ukształtowania zieleni występujących w otoczeniu oraz do form kulturowych inspirowanych tą zasadą,
  - m) poszczególne obiekty/zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
  - n) wprowadzić ciągi zieleni szpalerowej wzdłuż granic założenia oraz wzdłuż podstawowego układu dróg i elementów składających się na wartości kompozycji układu (osi, granic wewnątrz),
  - o) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 7) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych:
- a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
  - b) zachować/odtworzyć historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna koloru czerwonego/cegłanego lub łupek) oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
  - c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie - zgodnie z historycznym pierwowzorem,
  - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
  - e) wprowadzić/przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej;
  - f) rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku,
  - g) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy/przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji),
  - h) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
  - i) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak, balkony, kolumny, i inne,
  - j) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji, w tym wentylacyjne;
- 8) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych / budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
- a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej,

- b) w rozwiązaniach architektonicznych stosować: wysoki stromy dach (prosty symetryczny dwuspadowy/rozbudowany) oraz z wysuniętymi okapami, ceramiczne pokrycie dachu, tradycyjne materiały budowlane (takie jak cegła klinkierowa, drewno, kamień, tynki, szkło);
- c) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi, deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji), innych elementów detalu, takie jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej;
- 9) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 70% długości budynku;
- 10) w budynkach zabytkowych zdegradowanych/przebudowanych niezgodnie z wymogami konserwatorskimi przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku;
- 11) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych/zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
- 12) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
- a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach  $12^{\circ} - 35^{\circ}$ ,
  - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
  - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
  - d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych,
  - e) budynki lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach osłoniętych zabudową / poza głównymi elementami kompozycji założenia;
- 13) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki elewacji:
- a) stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych,
  - b) uwzględnić zabytkowy charakter zabudowy i rodzaj stosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
- 14) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) charakter zabudowy wolnostojąca/zwarta/ukształtowana w formie założenia folwarcznego, z wyodrębnioną rezydencją (zabudową mieszkalno-usługową);
  - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,50;
  - 3) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu:
    - a) budynków istniejących – istniejąca do zachowania (z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu),
    - b) budynków projektowanych/przeznaczonych do rekonstrukcji i odtworzenia: 6,5m;
  - 4) maksymalna wysokość kalenicy:
    - a) budynków istniejących – istniejąca do zachowania (z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu),

- b) budynków projektowanych mieszkaniowych/mieszkaniowo-usługowych: 9,0m;
  - c) budynków projektowanych pozostałych funkcji: 11,0m;
  - 5) maksymalna wysokość okapu lub elewacji/gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 4,5m;
  - 6) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników): 9,0m;
  - 7) dach:
    - a) budynków istniejących/zabytkowych istniejący do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem,
    - b) budynków projektowanych/przeznaczonych do rekonstrukcji i odtworzenia: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;
  - 8) kąt nachylenia połaci dachu:
    - a) budynków istniejących/zabytkowych istniejący do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem,
    - b) budynków projektowanych/przeznaczonych do rekonstrukcji i odtworzenia:  $38^{\circ} - 45^{\circ}$  ;
  - 9) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego lub inne pokrycie zgodne z historycznym pierwowzorem.
6. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
  - 2) zachować parametry działek określone w pkt 5;
  - 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 pow. dz.:  $3000\text{m}^2$  ,
    - b) minimalna szer. dz.: 20m,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:  $75^{\circ} - 90^{\circ}$  .

#### § 46

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2RU i 3RU ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wchodzące w skład gospodarstwa rolnego,
    - b) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
    - c) tereny zieleni urządzonej,
    - d) infrastruktura drogowa;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające, obejmujące tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej może zajmować nie więcej niż 15% powierzchni terenu;



- 4) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć produkcji rolnej mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
    - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,25;
    - 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.
  3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.
  4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
    - 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
      - a) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej (półotwartych lub zamkniętych),
      - b) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg/równolegle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
      - c) otoczenia budynków oraz wnętrza zespołów budowlanych przez nie tworzone, należy zagospodarowywać zielenią urządzoną i przydomowym zagospodarowaniem, właściwym dla funkcji działki i zabudowy,
      - d) poszczególne zagrody/zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
      - e) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
    - 3) 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,
      - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
      - c) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dach (prosty, symetryczny, dwuspadowy),
      - d) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi, deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji), innych elementów detalu, takich jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej, przeszklonych elewacji;
    - 4) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 70% długości budynku;
    - 5) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
      - a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach  $12^{\circ} - 35^{\circ}$ ,

- b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszania, 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;
- 6) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
- a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
  - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
- 7) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi wyznaczają przepisy odrębne;
  - 2) charakter zabudowy: wolnostojąca/zwarta/dopuszcza się zespoły budowlane półotwarte lub zamknięte;
  - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki 0,60;
  - 4) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu:
    - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 4,0m,
    - b) budynków pozostałych funkcji: 6,5m;
  - 5) maksymalna wysokość kalenicy:
    - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 5,5m,
    - b) budynków pozostałych funkcji: 10,0m;
  - 6) maksymalna wysokość okapu lub elewacji/gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 5,5m;
  - 7) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników): 9,0m;
  - 8) dach:
    - a) stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy;
    - b) dopuszcza się dach płaski na obiektach pomocniczych,
    - c) dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;
  - 9) kąt nachylenia połaci dachu: 35<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup> ;
  - 10) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna/betonowa koloru czerwonego/ceglanego.
6. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – granice nieruchomości zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem.

## **§ 47**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4RU ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) tereny zieleni urządzonej,

- b) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych;
- 3) przeznaczenie uzupełniające (obejmujące tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz infrastruktury technicznej) może zajmować nie więcej niż 35% powierzchni terenu;
- 4) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć produkcji rolnej mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,25;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) budynki istniejące do zachowania i adaptacji, w tym budynki zabytkowe, oznaczono na rysunku planu;
- 2) budynki nieoznaczone na rysunku planu jako „budynki istniejące do zachowania i adaptacji” mogą zostać wyburzone, bądź przebudowane rozbudowane i nadbudowane, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dopuszcza się podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości określonej dla zabudowy projektowanej, określonych w ust. 5;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 5) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
- a) zachować historyczny układ przestrzenny zespołów budowlanych wsi,
- b) zachować istniejący układ zagród z niezabudowanymi ich wnętrzami,
- c) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg,
- d) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej (półotwartych lub zamkniętych),
- e) zachować i przebudować ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
- f) poszczególne zagrody/zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
- g) silosy lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach zasłoniętych zabudową,
- h) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 6) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych oraz prace konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych oraz budynkach ukształtowanych zgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
- a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,

- b) zachować/odtworzyć historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego lub łupek) oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
  - c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie,
  - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
  - e) wprowadzić/przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej,
  - f) rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku,
  - g) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy/przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji),
  - h) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
  - i) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak, balkony, kolumny, i inne,
  - j) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji, w tym wentylacyjne i TV;
- 7) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy 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,
  - b) w rozwiązaniach architektonicznych stosować: wysoki stromy dach (prosty symetryczny dwuspadowy / rozbudowany) oraz z wysuniętymi okapami, pokryty dachówką,
  - c) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi, deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji), innych elementów detalu, takich jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej;
- 8) w budynkach zdegradowanych architektonicznie, przebudowanych niezgodnie z zasadami ochrony konserwatorskiej i z naruszeniem wartości zabytkowych oraz architektonicznych, odtworzyć i przywrócić nieistniejące elementy architektonicznego ich ukształtowania, podlegające ochronie;
- 9) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
- 10) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
- a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach  $12^{\circ} - 35^{\circ}$ ,
  - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszania, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
  - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
  - d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych,

- e) budynki lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach osłoniętych zabudową;
- 11) 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;
- 12) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) usytuowanie linii zabudowy – określa rysunek planu;
  - 2) charakter zabudowy: wolnostojąca/zwarta;
  - 3) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu:
    - a) budynków istniejących – istniejąca do zachowania (z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu),
    - b) budynków projektowanych/przeznaczonych do rekonstrukcji i odtworzenia: 6,5m;
  - 4) maksymalna wysokość kalenicy:
    - a) budynków istniejących – istniejąca do zachowania (z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu),
    - b) budynków projektowanych - mieszkaniowych: 9m,
    - c) budynków projektowanych pozostałych funkcji: 10m;
  - 5) maksymalna wysokość okapu lub elewacji/gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 4,5m;
  - 6) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników): 8,0m;
  - 7) dach budynków:
    - a) stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy,
    - b) dwuspadowy,
    - c) dopuszcza się dach pulpitowy i dwuspadowy symetryczny na obiektach pomocniczych;
  - 8) kąt nachylenia połaci dachu:
    - a) budynków zabytkowych istniejący do zachowania/ukształtowany zgodnie z cechami lokalnej tradycji budowlanej,
    - b) budynków projektowanych/przeznaczonych do rekonstrukcji i odtworzenia:  $38^{\circ} - 45^{\circ}$  ;
  - 9) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna / betonowa koloru czerwonego/cegłanego (zaleca się dachówkę karpiówkę).
6. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – granice nieruchomości zapewniają zagospodarowanie zgodnie z planem.

## § 48

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) tereny zabudowy usługowej,
    - b) tereny zieleni urządzonej,

- c) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych;
- 3) dopuszcza się lokalizacje usług, o których mowa w § 3 pkt 8, lit a i n;
- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie.
2. Na terenie, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,10;
- 2) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne;
- 3) dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) od strony dróg/przestrzeni publicznej, budynek/budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy.
5. Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczają budynki istniejące;
- 2) charakter zabudowy: wolnostojąca/zwarta;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,60;
- 4) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu:
- a) budynków istniejących: istniejąca do zachowania,
- b) budynków projektowanych/przebudowywanych z nadbudową: 11,5m;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy: 16,0m;
- 6) maksymalna wysokość akcentu architektonicznego/wypiętrzenia części budynku przemysłowego: 16,0m;
- 7) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy;
- 8) kąt nachylenia połaci dachu:  $30^{\circ} - 45^{\circ}$ .
6. 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) zachować parametry działek określone w pkt 5;
- 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 pow. dz.: 2000m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szer. dz.: 25m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:  $65^{\circ} - 90^{\circ}$ .

#### § 49

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PG ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny powierzchniowej eksploatacji kopalni – złoża surowca ceramiki budowlanej „Chwalimierz II”;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) tereny zieleni urządzonej,
    - b) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych;
  - 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
  - 1) granicę udokumentowanych złóż kopaliny (złoża surowca ceramiki budowlanej „Chwalimierz II) oraz granicę obszaru i terenu górniczego oznaczono na rysunku planu;
  - 2) eksploatację kopaliny należy prowadzić w oparciu o projekt zagospodarowania złoża i plan ruchu zakładu górniczego oraz zgodnie z koncesją;
  - 3) teren po zakończeniu eksploatacji zrehabilitować zgodnie z leśno-wodnym kierunkiem rekultywacji;
  - 4) dopuszcza się wykorzystanie do rekultywacji odpadów górniczych i przerobczych oraz nadkład, w tym glebę z gruntów rolnych;
  - 5) w trakcie robót eksploatacyjnych stosować właściwe środki zapobiegawcze celem wyeliminowania zagrożeń geotechnicznych (osuwisk);
  - 6) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne;
  - 7) dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji (parkingów) ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę;
  - 8) podejmowane działania inwestycyjne i zmiany w zagospodarowaniu terenu winny uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych i obszarów zdrenowanych oraz ich ochronę;
  - 9) zapewnić wolny dostęp do rowów i cieków naturalnych. Wykluczyć ogrodzenia nieruchomości przyległych do cieków naturalnych i rowów, w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) tereny funkcji podstawowej, obejmują:
    - a) tereny odkrywkowej eksploatacji górniczej,
    - b) tereny zwałowania zewnętrznego nadkładu i humusu,
    - c) tereny zwałowania wewnętrznego i składowania kopaliny,
    - d) urządzenia infrastruktury kopalni,
    - e) tereny odzysku odpadów i rekultywacji;

- 2) wyznacza się filar ochronny dla gazociągu przesyłowego wys. ciśnienia Załącze – Radakowice Zgorzelec DN300 6,3MPa oraz gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia Środa Śląska – Biernacki DN300 1,6Mpa; granicę filara ochronnego oznaczono na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 4) przy ustalaniu granic eksploatacji należy uwzględnić pasy ochronne o szerokości:
  - a) 25m od istniejącego i projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia i istniejącego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia,
  - b) 10m od dróg,
  - c) 6m od przyległych gruntów rolnych,
  - d) 10m od cieków wodnych.
5. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – granice nieruchomości zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem.

## § 50

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny sportu i rekreacji;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) tereny zieleni urządzonej,
    - b) tereny infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
    - c) infrastruktura drogowa;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające obejmujące tereny turystyki i infrastruktury technicznej może zajmować nie więcej niż 10% powierzchni terenu;
  - 4) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
  - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,20;
  - 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
  - 3) zespoły zieleni należy kształtować z zachowaniem następujących warunków:
    - a) układy kompozycyjne kształtować jako swobodne/krajobrazowe, wzorowane na naturalnych układach, z udziałem drzew i zieleni niskiej,
    - b) wzdłuż ciągów komunikacyjnych wprowadzić układy szpalerowe,
    - c) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) budynki usytuować na działkach w nawiązaniu do układu dróg/równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczających dróg;



- 2) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
  - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
  - 4) zabudowę kształtować z zachowaniem zasady nawiązania do cech lokalnej tradycji budowlanej w zakresie ukształtowania bryły budynku, wysokości budynku oraz formy i kąta nachylenia połaci dachu;
  - 5) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
    - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
    - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych,
    - c) uwzględnić zabytkowy charakter zabudowy w otoczeniu terenu i rodzaj stosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
  - 6) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) usytuowanie linii zabudowy nieprzekraczalnej określa rysunek planu;
  - 2) charakter zabudowy: wolnostojąca/zwarta/dopuszcza się zespoły budowlane o układach – otwartych lub zamkniętych;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie: 500m<sup>2</sup> ;
  - 4) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu: 6,5m;
  - 5) maksymalna wysokość kalenicy: 12,0m;
  - 6) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy;
  - 7) kąt nachylenia połaci dachu: 37<sup>o</sup> – 45<sup>o</sup> ;
  - 8) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna/betonowa koloru czerwonego/ceglanego.
6. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – granice nieruchomości zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem.

## § 51

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2US ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny sportu i rekreacji;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) tereny zieleni urządzonej,
    - b) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
    - c) infrastruktura drogowa;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające obejmujące tereny turystyki i infrastruktury technicznej może zajmować nie więcej niż 10% powierzchni terenu.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
  - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,20;
  - 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

- 3) zespoły zieleni należy kształtować z zachowaniem następujących warunków:
- układy kompozycyjne kształtować jako swobodne/krajobrazowe, wzorowane na naturalnych układach, z udziałem drzew i zieleni niskiej,
  - wzdłuż ciągów komunikacyjnych wprowadzić układy szpalerowe,
  - roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- budynki usytuować na działkach w nawiązaniu do układu dróg/równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczających dróg;
  - na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
  - dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
  - 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;
  - ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
    - wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
    - dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
  - zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- charakter zabudowy: wolnostojąca/zwarta/dopuszcza się zespoły budowlane o układach – otwartych lub zamkniętych;
  - maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,10;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie: 500m<sup>2</sup> ;
  - maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu: 6,5m;
  - maksymalna wysokość kalenicy: 12,0m;
  - dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy;
  - kąt nachylenia połaci dachu: 30<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup> ;
  - materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna/betonowa koloru czerwonego/ceglanego.
6. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – granice nieruchomości zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem.

## § 52

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RM ustala się następujące przeznaczenie:
- przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy zagrodowej – folwark zabytkowy;
  - przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
  - b) infrastruktura drogowa;
- 3) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć produkcji rolnej mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,20;
  - 2) dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji (parkingów) ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę;
  - 3) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) budynki istniejące do zachowania i adaptacji, w tym budynki zabytkowe, oznaczono na rysunku planu;
  - 2) budynki nieoznaczone na rysunku planu jako „budynki istniejące do zachowania i adaptacji” mogą zostać wyburzone, bądź przebudowane rozbudowane i nadbudowane, zgodnie z ustaleniami planu;
  - 3) dopuszcza się podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości określonej dla zabudowy projektowanej, określonych w ust. 5;
  - 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
  - 5) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
    - a) teren podlega rewaloryzacji,
    - b) zachować historyczny układ przestrzenny zespołu pałacowo-folwarcznego, z wolnym od zabudowy wnętrzem/dziedzińcem założenia, zachować historyczny układ przestrzenny (poszczególne historyczne elementy układu oraz zasady ich rozplanowanie i kompozycji),
    - c) nowe budynki lokalizować wyłącznie w miejscu nieistniejącej/zdegradowanej zabudowy historycznej lub w miejscu, w którym w sposób logiczny (w nawiązaniu do zasad kompozycji układu) będzie uzupełniać historyczny układ zabudowy,
    - d) zachować i przebudować historyczne ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
    - e) zlikwidować substandardową, tymczasową zabudowę gospodarczą i garaże blaszane oraz inne elementy budowli rolniczych i przemysłowych niedostosowane do walorów zabytkowych założenia,
    - f) zlikwidować napowietrzne linie elektroenergetyczne,
    - g) wykluczyć lokalizację nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych (przesyłowych i dystrybucyjnych) i telekomunikacyjnych,
    - h) budynki zaadaptować pod lokalizację urządzenia i budowle rolnicze (silosy, zbiorniki),

- i) wykluczyć lokalizacje nowych wolnostojących nieosłoniętych urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników),
  - j) wprowadzić ciągi zieleni szpalerowej wzdłuż granic założenia oraz wzdłuż podstawowego układu dróg i elementów składających się na wartości kompozycji układu (osi, granic wewnątrz),
  - k) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 6) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych oraz budynkach ukształtowanych zgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
- a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
  - b) zachować/odtworzyć historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego lub łupek) oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
  - c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie - zgodnie z historycznym pierwowzorem,
  - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
  - e) wprowadzić/przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej,
  - f) rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku,
  - g) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy/przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji),
  - h) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
  - i) 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;
- 7) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych / budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
- a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej,
  - b) w rozwiązaniach architektonicznych stosować: wysoki stromy dach (prosty symetryczny dwuspadowy/rozbudowany) oraz z wysuniętymi okapami, pokryty dachówką,
  - c) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami, czterospadowych dachów na warunkach ustalonych w planie, poziomych i pionowych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi – wynikającymi z cech architektonicznych zabudowy zabytkowej, innych elementów detalu, takich jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej;
- 8) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 70% długości budynku;
- 9) w budynkach zabytkowych zdegradowanych/przebudowanych niezgodnie z wymogami konserwatorskimi przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku;

- 10) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych/zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
  - 11) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
    - a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach  $12^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
    - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
    - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
    - d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych,
    - e) budynki lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach osłoniętych zabudową lub zielenią;
  - 12) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
    - a) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych,
    - b) uwzględnić zabytkowy charakter zabudowy i rodzaj stosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych.
5. Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) charakter zabudowy: wolnostojąca (zabudowa stanowi część historycznie ukształtowanego założenia folwarcznego);
  - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,50;
  - 3) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu budynków istniejących/zabytkowych: istniejąca do zachowania;
  - 4) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu budynków projektowanych: 6,0m;
  - 5) maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących/zabytkowych: istniejąca do zachowania;
  - 6) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych: 11,0m;
  - 7) maksymalna wysokość okapu lub elewacji/gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 4,5m;
  - 8) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników): 9,0m;
  - 9) dach: budynków projektowanych/przeznaczonych do rekonstrukcji i odtworzenia: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;
  - 10) kąt nachylenia połaci dachu:  $35^{\circ} - 45^{\circ}$  ;
  - 11) materiały pokrycia dachu stromego: 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 zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem.

### § 53

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2RM ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy zagrodowej;

- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) tereny rolnicze,
    - b) tereny zieleni urządzonej,
    - c) tereny infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
    - d) infrastruktura drogowa;
  - 3) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć produkcji rolnej mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko. Uciążliwości obiektów produkcji rolnej nie mogą przekraczać granic działki na której zostały zlokalizowane;
  - 4) na terenie dopuszcza się budowę nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego.
2. Na terenie, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,35;
  - 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.
3. Na terenie, o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.
4. Na terenie, 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) wyklucza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy działki budowlanej i przy granicy działki, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;
  - 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
    - a) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej (półotwartych lub zamkniętych),
    - b) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg,
    - c) otoczenia budynków oraz wnętrza zespołów budowlanych przez nie tworzone, należy zagospodarowywać zielenią urządzoną i przydomowym zagospodarowaniem, właściwym dla funkcji działki i zabudowy,
    - d) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
  - 4) ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:
    - a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej,
    - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak, balkony, kolumny, i inne elementy,
    - c) rzut budynku wolnostojącego ukształtować jako prostokątny,
    - d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować: wysoki stromy dach (prosty symetryczny - dwuspadowy) ze szczytami oraz z wysuniętymi okapami, pokryty dachówką,

- e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), rozbudowanego rzutu budynku, poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi, deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji), innych elementów detalu, takie jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej, przeszklonych elewacji;
- 5) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 65% długości budynku;
- 6) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
- stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach  $12^{\circ} - 35^{\circ}$ ,
  - dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszania, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
  - powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 35% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
  - wyklucza się lokalizację garaży blaszanych,
  - budynki lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach osłoniętych zabudową lub zielenią.
5. Na terenie o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- charakter zabudowy: wolnostojąca/zwarta/dopuszcza się zespoły budowlane zabudowy zagrodowej o charakterystycznych dla wsi układach – półotwartych lub zamkniętych;
  - maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,35;
  - maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 4,0m,
    - budynków pozostałych funkcji: 6,5m;
  - maksymalna wysokość kalenicy:
    - budynków i mieszkalnych jednorodzinnych: 9,0m,
    - budynków pozostałych funkcji: 11,0m;
  - maksymalna wysokość okapu lub elewacji/gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 5,5m;
  - maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników): 9,0m;
  - dach:
    - stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy,
    - dopuszcza się dach pulpitowy i dwuspadowy symetryczny na obiektach pomocniczych,
    - dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;
  - kąt nachylenia połaci dachu:  $35^{\circ} - 45^{\circ}$  ;
  - materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego.
6. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – granice nieruchomości zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem.

## § 54

- Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZP i 2ZP ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej – Park pałacowy;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
    - b) infrastruktura drogowa.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,85;
  - 2) na terenie występują drzewa pomnikowe i zespoły cennych drzew tworzących założenie parkowe podlegające ochronie konserwatorskiej;
  - 3) drzewa pomnikowe oznaczono na rysunku planu;
  - 4) nowe nasadzenia zieleni dostosować do historycznego układu przestrzennego założenia, uwzględniając w szczególności istniejące elementy układu (wnętrza, aleje, szpalery, zespoły zadrzewień, drzewa występujące wyłącznie pojedynczo, cieki i zbiorniki wodne, obiekty małej architektury) i zasady ich rozplanowania;
  - 5) drzewa obumarłe lub wycięte, na warunkach ustalonych w przepisach odrębnych, zastąpić nowymi drzewami zgodnie z wymogami konserwatorskimi i dendrologicznymi;
  - 6) zlikwidować błędne nasadzenia, kolidujące z układem kompozycyjnym założenia;
  - 7) 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 terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
- 1) teren obejmuje: zespół pałacowy wpisany do rejestru zabytków – Dec: nr 395/W z dnia 04.10.77r. oraz park pałacowy wpisany do rejestru zabytków – Dec: nr 226 z dnia 15.07.50r.;
  - 2) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale IV.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) dopuszcza się lokalizację:
    - a) oświetlenia ulicznego i ogrodowego,
    - b) obiektów komunikacji: ścieżek oraz dojazdów (dróg wewnętrznych),
    - c) podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;



- 2) wyklucza się lokalizację:
- a) masztów antenowych telefonii komórkowej,
  - b) nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych (przesyłowych i dystrybucyjnych) i telekomunikacyjnych oraz kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) budynków,
  - d) garaży,
  - e) kiosków, barakozów, kontenerów,
  - f) parkingów,
  - g) komercyjnych nośników reklam i informacji – nie będących elementami miejskiego systemu informacji wizualnej/turystycznej.
5. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
  - 2) granicę działki dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
  - 3) dopuszcza się wydzielenie działki pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych.
6. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie związane z obsługą imprez/festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych;
  - 2) tymczasowe zagospodarowanie lokalizować na okres trwania imprez okolicznościowych, spotkań i festynów;
  - 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  $25^{\circ}$  –  $45^{\circ}$  ,
    - d) bryła – otwarta, ażurowa, nie obudowana, bez możliwości zamykania i formowania kiosku,
    - e) maksymalna wysokość: 3,5m.

## **§ 55**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3ZP ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
    - b) 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 0,70;

- 2) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.
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) na terenie znajduje się Pomnik Poległych Żołnierzy w I Wojnie Światowej;
  - 2) ustala się ochronę konserwatorską Pomnika;
  - 3) wszelkie roboty budowlane oraz konserwatorskie i restauratorskie przy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu, w oparciu o uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
  - 4) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale IV.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) wyklucza się lokalizację:
    - a) budynków,
    - b) garaży,
    - c) kiosków, barakowozów, kontenerów,
    - d) parkingów,
    - e) komercyjnych nośników reklam i informacji – nie będących elementami miejskiego systemu informacji wizualnej/turystycznej;
  - 2) ustala się następujące zasady konserwacji i przebudowy istniejącego założenia zieleni:
    - a) teren podlega rewaloryzacji,
    - b) nowe układy zieleni kształtować w nawiązaniu do osiowego układu kompozycyjnego skweru i lokalizacji Pomnika, z udziałem drzew i zieleni niskiej,
    - c) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, pokroju, walorów ozdobnych oraz zmiennych właściwości w ciągu roku,
    - d) wyeksponować istniejące drzewa szczególnie wartościowe.
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) granicę działki dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
  - 3) dopuszcza się wydzielenie działki pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych.
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.

## **§ 56**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 4ZP ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
  - b) infrastruktura drogowa.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,70;
  - 2) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
- 1) teren obejmuje dawne założenie cmentarne, ujęte w wojewódzkim wykazie zabytków;
  - 2) teren proponowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) wyklucza się lokalizację:
    - a) budynków,
    - b) garaży,
    - c) kiosków, barakowozów, kontenerów,
    - d) parkingów,
    - e) komercyjnych nośników reklam i informacji – nie będących elementami miejskiego systemu informacji wizualnej/turystycznej.
5. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
  - 2) granicę działki dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
  - 3) dopuszcza się wydzielenie działki pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych.

## **§ 57**

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 zieleni urządzonej,
    - b) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
- 1) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne;
  - 2) nowymi nasadzeniami zieleni realizować z zachowaniem historycznych zasad kompozycji założenia.
3. Na terenie, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren obejmuje cmentarz zabytkowy ujęty w wojewódzkim wykazie zabytków, proponowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;
  - 2) wszelkie roboty budowlane oraz konserwatorskie i restauratorskie przy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu.
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 1,5m 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,
    - d) komercyjnych nośników reklam i informacji – nie będących elementami miejskiego systemu informacji wizualnej/turystycznej.
5. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – granice nieruchomości zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem.

## **§ 58**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1R ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych – dystrybucyjne i przesyłowe),
    - b) tereny lasów,
    - c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (stawy),
    - d) drogi wewnętrzne/infrastruktura drogowa – rolne i leśne – z możliwością adaptacji na szlaki turystyczne i ścieżki rowerowe.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
  - 1) zasady ochrony drzew, w tym alej i szpalerów, oraz warunki ich usunięcia, określają przepisy odrębne;
  - 2) celem ochrony drzew, ustala się:
    - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości co najmniej 2m od pnia drzewa,
    - b) zakaz prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych, które mogą spowodować trwałe naruszenie systemu korzeniowego drzew.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

## § 59

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2R ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych – dystrybucyjne i przesyłowe),
    - b) tereny lasów,
    - c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (stawy),
    - d) drogi wewnętrzne/infrastruktura drogowa – rolne i leśne – z możliwością adaptacji na szlaki turystyczne i ścieżki rowerowe.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
  - 1) zasady ochrony drzew, w tym alej i szpalerów, oraz warunki ich usunięcia, określają przepisy odrębne;
  - 2) celem ochrony drzew, ustala się:
    - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości co najmniej 2m od pnia drzewa,
    - b) zakaz prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych, które mogą spowodować trwałe naruszenie systemu korzeniowego drzew.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) adaptuje się istniejący układ terenów, rowów i innych cieków wodnych oraz ciągów komunikacyjnych; dopuszcza się zmianę układu wymienionych elementów zagospodarowania oraz użytkowania rolniczego, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej;
  - 2) zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne;
  - 3) ustala się zakaz lokalizacji:
    - a) budynków, w tym zabudowy zagrodowej oraz zabudowy związanej z produkcją rolną,
    - b) barakozów oraz obiektów kontenerowych i kiosków oraz tymczasowych obiektów budowlanych,

c) turbin wiatrowych.

## **§ 60**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZL ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny lasów;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych – dystrybucyjne i przesyłowe),
    - b) tereny rolnicze,
    - c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (stawy i inne),
    - d) drogi wewnętrzne;
  - 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
  - 1) zapewnić ochronę stanowisk roślin prawnie chronionych i zwierząt;
  - 2) podejmowane działania inwestycyjne i zmiany w zagospodarowaniu terenu winny uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych i obszarów zdrenowanych oraz ich ochronę;
  - 3) sposób zagospodarowania i ochrony lasów określają przepisy odrębne oraz Plan Urządzenia Lasu.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zakres i sposób zagospodarowania rekreacyjnego określa ustawa o lasach oraz Plan Urządzenia Lasu;
  - 2) wyklucza się lokalizacji budynków i budowli, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przepisach odrębnych.
5. Na terenach o których mowa w ust. 1 wyklucza się lokalizacje wolnostojących nośników reklamy/tablic informacyjnych, z wyjątkiem elementów informacji i promocji ustalonych/zorganizowanych dla całego obszaru Gminy.

## **§ 61**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2ZL ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny lasów – teren stanowi część historycznego założenia parkowego;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych – dystrybucyjne i przesyłowe),
    - b) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (stawy i inne),
    - c) drogi wewnętrzne.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zapewnić ochronę stanowisk roślin prawnie chronionych i zwierząt;
  - 2) podejmowane działania inwestycyjne i zmiany w zagospodarowaniu terenu winny uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych i obszarów zdrenowanych oraz ich ochronę;
  - 3) sposób zagospodarowania i ochrony lasów określają przepisy odrębne oraz Plan Urządzenia Lasu.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
- 1) teren obejmuje: zespół pałacowy wpisany do rejestru zabytków – Dec: nr 395/W z dnia 04.10.77r. oraz park pałacowy wpisany do rejestru zabytków – Dec: nr 226 z dnia 15.07.50r.;
  - 2) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale IV.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) zakres i sposób zagospodarowania rekreacyjnego określa ustawa o lasach oraz Plan Urządzenia Lasu;
  - 2) wyklucza się lokalizacji budynków i budowli, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przepisach odrębnych.
5. Na terenach o których mowa w ust. 1 wyklucza się lokalizacje wolnostojących nośników reklamy/tablic informacyjnych, z wyjątkiem elementów informacji i promocji ustalonych/zorganizowanych dla całego obszaru Gminy.

## § 62

1. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem 1Ws ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny wód powierzchniowych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych – dystrybucyjne i przesyłowe).
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
  - 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy;
  - 2) zapewnić wolny dostęp do rzeki i cieków naturalnych; wykluczyć ogrodzenia nieruchomości przyległych do rzeki i innych cieków naturalnych, w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.
4. Na terenie, o których mowa w ust. 1 obowiązują zasady lokalizacji urządzeń wodnych określone przepisami Prawa wodnego.
5. Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) przy scalaniu i podziale terenów należy uwzględnić warunki określone w przepisach odrębnych;
  - 2) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.
6. Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej zawarte w rozdziale V.

### § 63

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. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
  - 2) budynek ukształtować/przebudować w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej;
  - 3) maksymalna wysokość budynku: 3,5m.
4. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – granice nieruchomości zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem.
5. Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej zawarte w rozdziale V.

### § 64

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1O ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej – gospodarka odpadami;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny zieleni urządzonej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m 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 zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem.
5. Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej zawarte w rozdziale V.

### § 65

1. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD Z – droga zbiorcza 1/2 (droga powiatowa nr 2075) wprowadza się następujące ustalenia:
  - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 25m;
  - 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 należy lokalizować:
    - a) jezdnię,



- b) pasy zieleni/pobocza,
  - c) ścieżkę rowerową;
- 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) lokalizację nowych skrzyżowań o zjazdów dopuszcza się wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.

### **§ 66**

1. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD D – droga dojazdowa 1/2 (droga powiatowa nr 2077) wprowadza się następujące ustalenia:
- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
    - a) w granicach terenu zabudowanego wsi: w granicach istniejącego pasa drogowego (w obecnych granicach władania),
    - b) poza terenem zabudowanym – 15m;
  - 2) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
  - 3) w terenie zabudowanym wsi dopuszcza się przekrój uliczny;
  - 4) w przekroju ulicznym należy lokalizować:
    - a) jezdnię,
    - b) jednostronny chodnik;
  - 5) zaleca się – w zależności od potrzeb – lokalizację/wytyczenie dodatkowo ścieżki rowerowej, w przypadku uzyskania odpowiednich warunków terenowych;
  - 6) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.

### **§ 67**

1. Dla terenu dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KD D, 4KD D, 5KD D – droga dojazdowa 1/2 wprowadza się następujące ustalenia:
- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
    - a) w granicach terenu zabudowanego wsi: w granicach istniejącego pasa drogowego (w obecnych granicach władania),
    - b) poza terenem zabudowanym: 12m;
  - 2) w terenie zabudowanym wsi dopuszcza się przekrój uliczny;
  - 3) w przekroju ulicznym należy lokalizować:
    - a) jezdnię,
    - b) chodnik/ścieżkę rowerową;
  - 4) zaleca się – w zależności od potrzeb – lokalizację/wytyczenie dodatkowo ścieżki rowerowej lub chodnika, w przypadku uzyskania odpowiednich warunków terenowych;
  - 5) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.

### **§ 68**

1. Dla terenu dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 6KD PJ, 7KD PJ, 8KD PJ, 9KD PJ – droga pieszo-jezdna wprowadza się następujące ustalenia:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 8m;

- 2) wymagane poszerzenia pasa drogowego w liniach rozgraniczających określa rysunek planu;
- 3) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.

### **§ 69**

1. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW – droga wewnętrzna pieszojezdna wprowadza się następujące ustalenia:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10m;
  - 2) minimalna szerokość jezdni: 4,5m;
  - 3) zaleca się – w zależności od potrzeb i możliwości terenowych – wydzielenie:
    - a) chodnika/chodnika ze ścieżką rowerową,
    - b) pasów postojowych,
    - c) pasów zieleni.

## **Rozdział VIII Przepisy końcowe**

### **§ 70**

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

### **§ 71**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

### **§ 72**

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Zbigniew Sozański**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VII/38/11  
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej  
z dnia 27 kwietnia 2011 r.  
Zalacznik1.jpg

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII/38/11  
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej  
z dnia 27 kwietnia 2011 r.  
Zalacznik2.jpg

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

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwalimierz w dniach od 06 stycznia do 03 lutego 2010r, wpłynęły następujące uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Środy Śląskiej. W czasie wyłożenia projektu planu w dniach od 15 lutego do 15 marca 2011r. wpłynęła 1 uwaga, która została przez Burmistrza Środy Śląskiej uwzględniona.

| Lp. | Wnoszący uwagę                                               | Treść uwagi                                                                                        | Rozstrzygnięcie                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Jerzy Krzywiński<br>ul. Działkowa 16<br>55-300 Środa Śląska  | Wniosek<br>o przeznaczenie<br>działki<br>dz. nr 108 pod<br>zabudowę<br>zagrodową                   | <b>Uwaga uwzględniona częściowo.</b><br><b>Teren rolniczy oznaczony w Suikzp symbolem R<br/>przeznaczony zostaje pod zabudowę zagrodową.</b><br><b>Teren oznaczony symbolem ZL nie zmienia<br/>swojego przeznaczenia.</b>                                                                            |
| 2.  | Antoni Malinowski<br>Chwalimierz 3<br>55-300 Środa Śląska    | Wniosek<br>o przeznaczenie<br>działki<br>dz. nr 14 pod<br>zabudowę<br>mieszkaniową<br>jednorodziną | <b>Uwaga uwzględniona częściowo.</b><br><b>Nie uwzględniona została część działki nr 14, która<br/>zgodnie ze Suikzp przeznaczona została pod<br/>tereny lasów – ZL.</b>                                                                                                                             |
| 3.  | Marek Mioduszeowski<br>Chwalimierz 19<br>55-300 Środa Śląska | Rozszerzyć<br>teren funkcji<br>1MU na całą<br>działkę nr 128/1                                     | <b>Uwaga nieuwzględniona.</b><br><b>Uwaga nie może zostać uwzględniona ze względu<br/>na brak zgodności ze SUIKZP.</b> Działka obejmuje<br>Park pałacowy wpisany do rejestru zabytków – Dec:<br>nr 226 z dnia 15.07.50r.Wymogi ochrony<br>konserwatorskiej wykluczają lokalizację nowej<br>zabudowy. |

**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 Chwalimierz, 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 finansowane ze środków budżetowych. Przyjmuje się, że gmina w miarę możliwości będzie ubiegać się o pozyskanie środków pozabudżetowych na realizację w/w inwestycji. W wypadku pozyskania funduszy z tych źródeł, zasady finansowania w/w zadań zmienią się odpowiednio do uzyskanych funduszy.