



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 7 lutego 2013 r.

Poz. 867

### UCHWAŁA NR XIX/151/12 RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ

z dnia 25 kwietnia 2012 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), w związku z uchwałą nr VII/70/07 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 25 kwietnia 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałą nr XV/111/11 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 28 grudnia 2011 roku zmieniająca uchwałę nr VII/70/07 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 XVII/128/12 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 29 lutego 2012 r., uchwała się, co następuje:

#### Rozdział 1

##### Przepisy ogólne

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

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) zasady 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 Krynicy;
- 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;
- 7) **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej** – należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
  - a) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, opieki społecznej, ochrony zdrowia, oświaty i nauki, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego, w tym straży pożarnej),
  - b) handlu detalicznego, z wyłączeniem handlu i usług, o którym mowa w pkt 9,
  - c) gastronomii,
  - d) usług turystyki i odnowy biologicznej,
  - e) działalności biurowej, administracji, (biura obsługi działalności gospodarczej i zarządzania, agencje, banki, poradnictwo finansowe i prawne, poczta, centrum konferencyjne),
  - f) usług informatycznych i łączności,
  - g) wystawienniczej i targowej,
  - h) projektowania i innych form pracy twórczej,
  - i) usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych, tym usług fryzjerskich, kosmetycznych, krawieckich, szewskich, tapicerskich, pralniczych, weterynaryjnych oraz naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego,
  - 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:
- produkcji,
  - handlu hurtowego i magazynowania,
  - usług w zakresie stolarstwa i kamieniarstwa,
  - obsługi komunikacji,
  - dystrybucji paliw produktów naftowych (stacje paliw),
  - demontażu pojazdów i przetwarzania odpadów powstałych z demontażu pojazdów,
  - 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:
- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - 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:
- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
  - 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:
- usługi, w zakresie określonym w pkt 8 lit. c), d),
  - parkingi wraz z dojazdami,
  - ścieżki piesze i ścieżki rowerowe,
  - 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:
- rekreacji indywidualnej (domki letniskowe),
  - gastronomii,
  - odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,
  - sportu i rekreacji;
- 14) **obiektach obsługi komunikacji** – należy przez to rozumieć:
- obiekty sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów oraz motocykli,
  - obiekty sprzedaży i naprawy sprzętu budowlanego i rolniczego,
  - garaże i parkingi wydzielone – o funkcji samodzielnej,
  - 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:
- sieci i urządzenia wodociągowe,
  - sieci i urządzenia kanalizacyjne,
  - sieci i urządzenia elektroenergetyczne,
  - sieci urządzenia gazownicze,
  - stacjonarne i ruchome sieci telekomunikacyjne,
  - urządzenia radiokomunikacyjne;
- 16) **infrastrukturze drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, obejmujące:
- drogi wewnętrzne,
  - ciągi piesze i place,
  - ciągi pieszo-rowerowe,
  - parkingi;

- 17)  **obiektach o funkcjach pomocniczych**  – należy przez to rozumieć zlokalizowane na działkach obiekty gospodarcze i garaże oraz wiaty, związane z obsługą ustalonego w planie przeznaczenia terenu, których warunki lokalizacji oraz ukształtowania określają ustalenia planu;
- 18)  **nieprzekraczalnej linii zabudowy**  – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 2,0 m poza obrys elewacji budynku charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej elementów architektonicznego ukształtowania budynków i ich zadaszeń /okapów (ryzalitów, przedsionków, ganków, galerii, witryn, wykuszy, klatek schodowych, stref wejściowych / wjazdowych) oraz schodów, których łączna szerokość w całej szerokości elewacji budynku, wyznaczonej linią zabudowy, nie może przekroczyć:
  - a) 4,5m w ciągu elewacji budynku jednorodzinnego,
  - b) 25% szerokości elewacji budynków pozostałych;
- 19)  **przestrzeni publicznej**  – należy przez to rozumieć obszar obejmujący tereny:
  - a) dróg publicznych oraz w części tereny bezpośrednio do nich przyległe, o innym przeznaczeniu, w granicach wyznaczonych elewacjami frontowymi budynków,
  - b) inne tereny określone w planie;zasięg przestrzeni publicznej na styku z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy należy rozumieć jako zasięg do projektowanej ściany budynku;
- 20)  **wskaźniku zabudowy**  – należy przez to rozumieć wartość stanowiąca stosunek powierzchni zabudowy wszystkich stałych obiektów (w tym obiektów pomocniczych i gospodarczych) zlokalizowanych w obrębie działki / terenu do powierzchni tej działki / tego terenu;
- 21)  **wysokość okapu lub gzymsu**  – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu okapu / gzymsu głównego;
- 22)  **wysokość kalenicy**  – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu kalenicy dachu;
- 23)  **wysokość elewacji / attyki**  – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji / krawędzi attyki budynku z dachem płaskim, o kącie nachylenia połąci mniejszym od 12°; poziom terenu przy budynku, od którego będzie liczona wysokość, może różnić się od poziomu jaki występował na terenie niezainwestowanym, o nie więcej niż 1 m;
- 24)  **dachu symetrycznym**  – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połąci oraz o symetrycznym układzie połąci i kalenicy na podstawowym rzucie budynku;
- 25)  **kącie nachylenia połąci**  – należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie określonym w ustaleniach planu, jednakowy dla głównych połąci dachu;
- 26)  **terenie zainwestowanym**  – należy przez to rozumieć tereny zabudowane i zagospodarowane w całości lub części w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 27)  **terenie niezainwestowanym**  – należy przez to rozumieć teren niezabudowany i niezagospodarowany w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 28)  **stanie istniejącym**  – należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 29)  **budynku istniejącym / zabudowie istniejącej**  – należy przez to rozumieć budynek / zabudowę zrealizowane do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 30)  **budynku projektowanym / zabudowie projektowanej**  – należy przez to rozumieć budynek / zabudowę, która może być zrealizowana w obszarze planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 31)  **obszar zieleni wewnętrznej**  – należy przez to rozumieć obszar wyłączony z lokalizacji budynków, którego co najmniej w 50% powierzchni wyznaczonej na rysunku planu należy zagospodarować pod zielenią urządzoną wysoką i niską oraz trawniki; 1 drzewo winno przypadać na co najmniej 80m<sup>2</sup> wymaganej do zagospodarowania pod zielenią powierzchni;
- 32)  **strefie ochrony konserwatorskiej „A”**  – należy przez to rozumieć strefę ochrony konserwatorskiej, o której mowa w przepisach odrębnych, ustaloną postanowieniami planu dla zapewnienia pełnej ochrony najwyższych w obszarze wsi wartościach zabytkowych i warunków do działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych (założeń kościelnych, parkowo-pałacowych, pałacowo-folwarcznych); zasady zagospodarowania obszaru strefy i ochrony wartości zabytkowych zawarte są w postanowieniach planu / w treści uchwały;
- 33)  **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;

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

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

- 1) granica obszaru opracowania planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - 4) oznaczenia klasyfikacji technicznej dróg,
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 6) obszar zieleni wewnętrznej,
  - 7) dominanta architektoniczna do zachowania,
  - 8) obiekty zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu,
  - 9) **granica strefy** ochrony konserwatorskiej „A”,
  - 10) **granica strefy** ochrony konserwatorskiej „B”,
  - 11) **granica strefy** ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych „OW”,
  - 12) pas terenu pod przyszłą budowę drogi G1/2,
  - 13) gazociągi w/c i śp/c – istniejące i projektowane wraz ze strefą ochronną.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.1 pełnią funkcję informacyjną.

## Rozdział 2

### Przeznaczenie terenu

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

2. W planie wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej, oznaczone symbolem MNU,
- 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolem MU,
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U,
- 5) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US,
- 6) tereny obiektów produkcyjnych, oznaczone symbolem P,
- 7) tereny powierzchniowej eksploatacji kopalni, oznaczone symbolem PG,
- 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP,
- 9) tereny cmentarzy, oznaczone symbolem ZC,

- 10) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R,
- 11) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL,
- 12) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem Ws,
- 13) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolem E,
- 14) tereny infrastruktury technicznej – gospodarka odpadami, oznaczone symbolem O,
- 15) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem KD,
- 16) 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 ładru przestrzennego należy rozstrzygać zgodnie z wymaganiami wynikającymi z zachowania walorów urbanistycznych, danego miejsca, dostosowania do zabudowy otoczenia o pozytywnych cechach architektonicznych oraz ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego.

### **Rozdział 3**

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

**§ 8. 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.

**§ 9. 1.** Granice udokumentowanych złóż kopaliny (złoża kruszywa naturalnego „Krynyczno”, „Krynyczno I”, „Krynyczno II”) oznaczono na rysunku planu.

2. Granicę obszaru górniczego i terenu górniczego „Krynyczno II” oznaczono na rysunku planu.

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

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

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

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

2. Wykluczyć ogrodzenia nieruchomości przyległych do cieków naturalnych i rowów melioracji podstawowej, w odległości mniejszej niż 1,5m 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, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. Na obszarze objętym planem nie występują tereny narażone osuwaniem się mas ziemnych poza terenami oznaczonymi symbolem PG.

§ 13. 1. Ustala się ochronę drzewa pomnikowego oznaczonego na rysunku planu.

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

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

4. Drzewa usunięte zastąpić nowymi nasadzeniami.

5. 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.

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

7. Na obszarach zieleni wewnętrznej należy zachować istniejące drzewa.

#### Rozdział 4

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

§ 14. 1. Ochronie podlegają:

- 1) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków,
- 2) **obiekty zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu (wyznaczone przez wojewódzkiego konserwatora zabytków),**
- 3) układ przestrzenny wsi i zasady rozplanowania jego elementów,
- 4) krajobraz kulturowy i panoramy układu ruralistycznego wsi Krynicy,
- 5) obiekty zabytkowe małej architektury – kapliczki,
- 6) zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne oraz obiekty i znaleziska archeologiczne.

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

§ 15. 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 przeprowadzić badania architektoniczne / konserwatorskie.**

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

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

2. Ochrona obiektów, o których mowa w ust. 1, objętych postanowieniami planu powinna polegać na ich utrzymaniu, odbudowie i / lub przywróceniu zdegradowanych elementów ich architektonicznego ukształtowania i detalu.

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

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

5. Wszelkie roboty budowlane oraz konserwatorskie i restauratorskie przy zabytkach, 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 i okolicy) oraz układy przestrzenne poszczególnych zespołów zabudowy (budowlanych) tworzący ten układ,
- 2) zespół kościelny,
- 3) budynki istniejące i projektowane oraz ich cechy architektoniczne odnoszące się do ukształtowania bryły, dachu i jego pokrycia,
- 4) zespoły zieleni w obrębie zabudowy wsi oraz w otoczeniu dróg i cieków,
- 5) panoramy krajobrazowe (widoki) układu ruralistycznego wsi składającego się z nawarstwiających się elementów układu przestrzennego (brył budynków i ich elewacji), zieleni oraz niezabudowanego przedpoła widokowego.

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

2. Granicę strefy oznaczono na rysunku planu.

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

- 1) obiekty zabytkowe, tym zespół kościelny – p.w. św. Wawrzyńca,
- 2) układ dróg,
- 3) historyczne nawierzchnie dróg.

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

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

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

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

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

2. Granicę strefy oznaczono na rysunku planu.

3. W granicach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej przedmiotem ochrony są:

- 1) budynki i obiekty zabytkowe,
- 2) historyczny ruralistyczny układ przestrzenny wsi i zasady jego rozplanowania – charakterystyczne dla układu wsi,
- 3) zespoły budowlane lub pojedyncze budynki zabudowy zagrodowej, gospodarczej i mieszkaniowej,
- 4) cechy tworzących wyznaczony do ochrony układ zabudowy budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej / architektonicznej, takie jak:
  - a) gabaryty i zasady ukształtowania bryły budynków,
  - b) rozplanowanie zespołów budowlanych / zagrodowych,
  - c) kształt i geometria dachów – rodzaj dachów oraz układ połączeń 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 / parkowa otoczenia zabudowy,
- 8) elementy krajobrazu naturalnego integralnie związane z zespołami zabudowy: ciek i ich przyrodnicze / łąkowe otoczenie,
- 9) panoramy krajobrazowe zabudowy od strony dróg.

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

5. 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.

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

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

- 1) 41/74/79-25;
- 2) 40/73/79-25;
- 3) 6/11/79-25: ślad osadnictwa; neolit; stan. nr 6/11;
- 4) 7/12/79-25: cmentarzysko ciałopalne; kultura łużycka, okres halszacki; stan. nr 7/12;
- 5) 34/57/79-25: osada; wczesne średniowiecze, X–XI wiek; stan. nr 34/57;
- 6) 35/58/79-25;
- 7) 29/51/79-25: ślad osadnictwa; kultura łużycka, osada; późne średniowiecze; stan. nr 29/51;
- 8) 33/56/79-25: osada; kultura łużycka, V okres epoki brązu – okres halszacki C, ślad osadnictwa; późne średniowiecze; stan. nr 33/56;
- 9) 32/55/79-25: osada; późne średniowiecze; stan. nr 32/55;
- 10) 39/72/79-25;
- 11) 5/10/79-25: osada; kultura przeworska, ślad osadnictwa; wczesne średniowiecze, VIII–XI wiek, osada; późne średniowiecze; stan. nr 5/10;
- 12) 28/50/79-25: osada; późne średniowiecze; stan. nr 28/50;
- 13) 27/49/79-25: ślad osadnictwa; pradzieje, ślad osadnictwa; późne średniowiecze; stan. nr 27/49;
- 14) 26/48/79-25: ślad osadnictwa; epoka kamienia; stan. nr 26/48;
- 15) 25/47/79-25: ślad osadnictwa; kultura przeworska, okres wpływów rzymskich, osada; pradzieje, ślad osadnictwa; późne średniowiecze; stan. nr 25/47;
- 16) 24/46/79-25: ślad osadnictwa; wczesne średniowiecze, osada; późne średniowiecze; stan. nr 24/46;
- 17) 15/37/79-25;
- 18) 16/38/79-25: osada; późne średniowiecze; stan. nr 16/38;
- 19) 14/36/79-25: ślad osadnictwa; pradzieje, osada; późne średniowiecze, stan. nr 14/36;
- 20) 12/34/79-25: osada; późne średniowiecze; stan. nr 12/34;
- 21) 13/35/79-25: osada; kultura pucharów lejkowatych, osada; kultura łużycka, osada; późne średniowiecze; stan. nr 8/30;
- 22) 22/44/79-25: osada; kultura przeworska, okres wpływów rzymskich, ślad osadnictwa; późne średniowiecze; stan. nr 22/44;
- 23) 21/43/79-25: ślad osadnictwa; epoka kamienia; osada; kultura łużycka; osada; pradzieje; osada; późne średniowiecze; stan. nr 21/43;
- 24) 20/42/79-25: osada; kultura łużycka; osada; późne średniowiecze; stan. nr 20/42;
- 25) 38/70/79-25;
- 26) 11/33/79-25: ślad osadnictwa; wczesne średniowiecze; osada; późne średniowiecze; stan. nr 11/33;
- 27) 17/39/79-25: osada; późne średniowiecze; stan. nr 17/39;
- 28) 18/40/79-25;
- 29) 10/32/79-25: osada; wczesne średniowiecze; osada; późne średniowiecze; stan. nr 10/32;
- 30) 9/31/79-25: osada; późne średniowiecze; stan. nr 9/31;
- 31) 8/30/79-25: osada; kultura pucharów lejkowatych; osada; kultura łużycka; osada; późne średniowiecze; stan. nr 8/30;
- 32) 18/40/79-25: ślad osadnictwa; pradzieje; osada; późne średniowiecze; stan. nr 18/40;
- 33) 19/41/79-25: ślad osadnictwa; pradzieje; osada; późne średniowiecze; stan. nr 19/41;
- 34) 23/45/79-25: ślad osadnictwa; kultura przeworska, okres wpływów rzymskich; osada; pradzieje; ślad osadnictwa; wczesne średniowiecze; ślad osadnictwa; późne średniowiecze; stan. nr 23/45.

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

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

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

§ 20. 1. Dla obszaru zespołu kościelnego – kościoła p.w. p.w. św. Wawrzyńca i cmentarza przykościelnego ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych „W”.

2. Oznaczona na rysunku planu strefa ochrony konserwatorskiej „A” jest równoznaczna ze strefą ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych „W”.

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

§ 21. 1. Dla całego obszaru wsi / obrębu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych „OW”.

2. Wyznaczona na rysunkach planu granica ustaleń planu w skali 1:2000 oraz granica ustaleń planu w skali 1:5000 jest równoznaczna z granicą strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych „OW”.

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

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

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

## Rozdział 5

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

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

- 1) zieleni urządzonej – niskiej i wysokiej,
- 2) oświetlenia ulicznego,
- 3) nośników reklam i informacji – przeznaczonych do umieszczenia na elewacjach frontowych budynku,
- 4) przestrzenno-architektonicznych nośników reklam i informacji, w tym tablic, słupów ogłoszeniowych, drogowych, jak i innych obiektów małej architektury służących reklamie i informacji – przeznaczonych do usytuowania na terenie dróg lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie,
- 5) kiosków z prasą,
- 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, barakowozów i kontenerów oraz kiosków, z wyjątkiem kiosków dopuszczonych w ust. 1,
- 3) wielkowymiarowych nośników reklam i informacji.

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

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

- 1) rozwiązania kolorystyczne wszystkich umieszczanych na elewacji elementów winny charakteryzować się barwami stonowanymi, o niskiej chromatyczności,
- 2) zespół tablic winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie,
- 3) na budynkach istniejących oraz na budynkach nowych szyldy umieszczać w sposób zapewniający harmonijne ukształtowanie elewacji budynku,

- 4) maksymalna powierzchnia zespołu tablic informacyjnych / tablicy informacyjnej na jednej elewacji budynku mieszkalno-usługowego i mieszkalnego nie może przekroczyć  $0,8 \text{ m}^2$ , a na elewacji budynku usługowego –  $1,5 \text{ m}^2$ ,
- 5) na budynkach mieszkalno-usługowych i mieszkalnych tablice i szyldy umieszczać wyłącznie w części parterowej.

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

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

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

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

- 1) maksymalna wysokość osłony, w tym kalenicy, nie może przekroczyć –  $3,0 \text{ m}$ ,
- 2) wysokość ściany osłony przewidzieć w granicach  $1,2 - 1,6 \text{ m}$ ,
- 3) ścianę ukształtować z elementów drewnianych, wyłącznie jako ażurową,
- 4) dodatkowo przewidzieć prześwity w ścianie między podłogą / posadzką oraz ewentualnym zadaszeniem,
- 5) stosować rozwiązanie 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  $25^\circ$  do  $45^\circ$ ).

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

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

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

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

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

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

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

- 5) w części centralnej wsi, objętej strefą ochrony konserwatorskiej „A” i „B” dopuszcza się zaadaptowanie części ciągów komunikacji pieszej, poboczy oraz dojazdów i placyków pod elementy przestrzeni rekreacyjnej, zieleni oraz miejsca postojowe,
- 6) szpalery zlikwidowane przy przebudowie i modernizacji dróg odtworzyć poza koroną drogi.
  2. Ustala się następujące warunki kształtowania posadzki i nawierzchni dróg w ciągach dróg i ich otoczeniu:
    - 1) w maksymalnym stopniu zachować relikty historycznych nawierzchni brukowych,
    - 2) ciągi piesze i chodniki realizować z drobnogabarytowych elementów – bruku kamiennego, płyt kamiennych lub z kostki betonowej,
    - 3) rodzaj kostki betonowej dostosować do charakteru zabytkowego obszaru,
    - 4) w części centralnej wsi, objętej strefą ochrony konserwatorskiej „A” i „B” przebudować ciągi komunikacji pieszej, pobocza oraz dojazdy, ścieżki rowerowe, placyki i okolnice oraz inne obszary wspólnego użytkowania, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru, głównie poprzez wprowadzenie bruku kamiennego i innych naturalnych nawierzchni oraz zieleni,
- 5) w drogach pieszo-jezdnych i wewnętrznych dopuszcza się dodatkowe wydzielenie, poprzez zróżnicowanie rodzaju nawierzchni, takich elementów przekroju, jak: placyki rekreacyjne, ciągi piesze (chodniki), wjazdy na posesje, miejsca postojowe oraz ścieżki rowerowe.

## **Rozdział 6**

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

**§ 25.** 1. Przebieg oraz klasyfikacje dróg określają rysunki planu i uchwała.

2. Układ dróg tworzą:

- 1) droga główna – KDG,
- 2) drogi dojazdowe – KDD,
- 3) drogi wewnętrzne – KDW.

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

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

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

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

7. Wyznacza się pas terenu o szerokości 35 m pod przyszłą budowę obejścia dla drogi wojewódzkiej nr 346, o docelowych parametrach jak dla drogi klasy G1/2 (głównej).

8. Pas terenu pod przyszłą budowę drogi G1/2, oznaczono na rysunku planu.

9. W wyznaczonym pasie terenu, o którym mowa w ust. 7, ustala się zakaz zabudowy i lokalizacji infrastruktury technicznej.

10. Dopuszczalne zagospodarowanie w pasie terenu, o którym mowa w ust. 7, określają przepisy odrębne.

11. Wyklucza się obsługę terenów przyległych z terenu drogi, zlokalizowanej w wyznaczonym pasie terenu pod przyszłą budowę obejścia dla drogi wojewódzkiej nr 346.

12. Minimalna linia zabudowy od pasa terenu pod przyszłą budowę drogi nr 346 powinna wynosić 20 m.

**§ 26.** 1. Zachowuje się istniejącą obsługę terenów i działek z istniejących dróg gminnych i powiatowych.

2. Dopuszcza się nowe zjazdy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

4. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację:

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

5. Obiekty, o których mowa w ust.4, lokalizować na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

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

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

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

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

- 1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej: 1 m.p./1 mieszkanie,
- 2) na potrzeby obiektów produkcji: 1 m.p./80 m<sup>2</sup> p.u.
- 3) na potrzeby usług:
  - a) obiekty handlowe: 1 m.p./40 m<sup>2</sup> p.u.;
  - b) biura: 1 m.p./40 m<sup>2</sup> p.u.;
  - c) obiekty gastronomii, kluby: 1 m.p./10 miejsc konsumpcyjnych / usługowych;
  - d) usługi turystyczne: 1 m.p./6 łóżek;
  - e) obiekty usługowe pozostałe: 1 m.p./40 m<sup>2</sup> p.u.

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

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

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

3. Ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorowy system odprowadzenia ścieków (K1), funkcjonujący w oparciu o następujące elementy:

- 1) sieci kanalizacyjne – kanały sanitarne (istniejące i projektowane), usytuowane w ciągach dróg lub poza nimi, zgodnie z programem i planem rozbudowy sieci kanalizacyjnej sanitarnej (koncepcją programową gospodarki ściekowej),
- 2) przepompownię ścieków w Chwalimierzu – przepompowującą ścieki do układu sieci (systemu kanalizacyjnego) na terenie miasta,
- 3) miejską oczyszczalnię ścieków w Środzie Śląskiej.

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

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

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

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

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

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

8. Dopuszcza się dostawę gazu do celów gospodarczych i grzewczych z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa gazowniczego, z zachowaniem warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

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

10. Ustala się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych. Istniejące linie do zachowania.

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

2. Ustala się rozbudowę systemu zaopatrzenia w wodę, poprzez rozbudowę sieci wodociągowej (Ø 40–Ø 80) w rejonie projektowanej nowej zabudowy, w tym w ciągach projektowanych dróg.

3. Ustala się budowę kanalizacji sanitarnej (Ø 200–Ø 300), w rejonie istniejącej i projektowanej nowej zabudowy, w tym w ciągu projektowanych i istniejących dróg.

4. Zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych, winno nastąpić na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

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

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

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

9. Dopuszcza się dodatkowe stacje transformatorowe na terenach oznaczonych symbolem U, MNU, i innych, stosownie do potrzeb poszczególnych odbiorców.

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

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

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

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

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

1) nowe odcinki sieci (kanalizacji sanitarnej, deszczowej i wodociągów, sieci gazowej, elektroenergetycznej dystrybucyjnej sn / nn oraz telekomunikacyjnej) należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi wojewódzkiej, jak i w liniach rozgraniczających pozostałych dróg;

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

**§ 32.** 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 ze strefami ochronnymi / strefą ochronną o szerokości 25 m od osi gazociągów.

2. Na rysunkach planu oznaczono gazociąg przesyłowy wys. ciśnienia Radakowice – Żarów DN300 6,3MPa, ze strefami ochronnymi / strefą ochronną o szerokości 20m od osi gazociągu.

3. Na terenach lasów dopuszcza się zmniejszenie strefy ochronnych 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 4 m (po 2 m od osi gazociągu),

3) wykluczyć prowadzenie działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu,

- 4) obiekty budowlane, w tym podziemnego uzbrojenia technicznego lokalizować na warunkach określonych przez operatora gazociągu,
- 5) sposób zabezpieczenia istniejącego gazociągu w miejscu skrzyżowania z projektowanymi drogami należy uzgodnić z operatorem gazociągu przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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. 4 dla strefy ochronnej istniejących gazociągów obowiązują dla strefy kontrolowanej gazociągu DN 500 MOP 8,4MPa relacji Taczalin – Radakowice.

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

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

## **Rozdział 7**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 34.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU – 10MNU ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej (tereny istniejącego wielofunkcyjnego zainwestowania wiejskiego);
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – istniejącej,
  - b) tereny zabudowy zagrodowej,
  - c) obiekty produkcyjne i aktywności gospodarczej, w zakresie określonym w § 3 pkt 9 lit. a, b, c, d,
  - d) tereny zieleni urządzonej,
  - e) tereny obiektów infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
  - f) infrastruktura drogowa;
- 3) wyklucza się lokalizację obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej oraz obiektów produkcji rolnej mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych; uciążliwości dopuszczonych obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej oraz obiektów produkcji rolnej nie mogą przekraczać granic działki na której zostały zlokalizowane;
- 4) przeznaczenie uzupełniające obejmujące tereny zabudowy zagrodowej może zajmować nie więcej niż 35% powierzchni terenu. Przeznaczenie uzupełniające obejmujące tereny obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej może zajmować nie więcej niż 20% powierzchni terenu;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

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

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,
- b) na terenach nie zainwestowanych przepisy odrębne;
- 4) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
- 5) dopuszcza się podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości określonej dla zabudowy projektowanej, określonych w ust. 5;
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 7) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachować historyczny układ przestrzenny zespołów budowlanych wsi,
  - 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) poszczególne zagrody / zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
  - i) silosy lokalizować na zapleczu działki / w głębi działki, w miejscach zasłoniętych zabudową,
  - j) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 8) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) oraz prace konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych oraz budynkach ukształtowanych zgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
  - a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
  - b) zachować / odtworzyć historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna koloru czerwonego / ceglano lub łupek) oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
  - c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie,
  - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
  - e) wprowadzić / przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej z pełnoplastycznymi elementami konstrukcji ramiaków (wyklucza się podział międzyszybowy),
  - f) rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku,
  - g) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy / przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych przez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji),
  - h) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
  - i) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak, balkony i kolumny,
  - j) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć, niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku i jego walorami, materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji, w tym wentylacyjne;
- 9) w budynkach zabytkowych zdegradowanych architektonicznie, przebudowanych niezgodnie z zasadami ochrony konserwatorskiej i z naruszeniem wartości zabytkowych oraz architektonicznych, odtworzyć i przywrócić nieistniejące elementy architektonicznego ich ukształtowania, podlegające ochronie;
- 10) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych / budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:



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

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

- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
- 2) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach 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 jednorodzinną: wolno stojącą – 1000 m<sup>2</sup>, bliźniaczą – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna pow. dz. pod zabudowę zagrodową – 3000 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna pow. dz. pod zabudowę usługową – 2000 m<sup>2</sup>,
  - d) minimalna pow. dz. pod zabudowę o innych odpuszczonych funkcjach (z wyjątkiem infrastruktury) – 700 m<sup>2</sup>,
  - e) minimalna szer. dz. – 25 m,
  - f) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 65–90°.

**§ 35. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 11MNU ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej (tereny istniejącego wielofunkcyjnego zainwestowania wiejskiego);
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) obiekty produkcyjne i aktywności gospodarczej, w zakresie określonym w § 3 pkt 9 lit. d oraz f i g,
  - b) tereny zieleni urządzonej,
  - c) tereny obiektów infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych;
- 3) uciążliwości dopuszczonych obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej oraz obiektów produkcji rolnej nie mogą przekraczać granic działki na której zostały zlokalizowane;
- 4) przeznaczenie uzupełniające obejmujące tereny obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej może zajmować nie więcej niż 40% powierzchni terenu.

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

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

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

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

- 1) budynki istniejące do zachowania i adaptacji, w tym zabytkowe, oznaczono na rysunku planu;
- 2) budynki nieoznaczone na rysunku planu jako „budynki istniejące do zachowania i adaptacji” mogą zostać wyburzone, bądź przebudowane rozbudowane i nadbudowane, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) 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;
- 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 6) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachować istniejący układ zabudowy z niezabudowanym wnętrzem,

- b) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg / równolegle lub prostopadle do linii zabudowy,
  - c) wprowadzić zielen izolacyjną,
  - d) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 7) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
- a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,;
  - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
- 8) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) oraz prace konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych oraz budynkach ukształtowanych zgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
- a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
  - b) zachować / odtworzyć historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna koloru czerwonego / ceglano lub łupek) oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
  - c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie,
  - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
  - e) rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku,
  - f) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy / przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji),
  - g) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
  - h) 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;
- 9) w budynkach zabytkowych zdegradowanych architektonicznie, przebudowanych niezgodnie z zasadami ochrony konserwatorskiej i z naruszeniem wartości zabytkowych oraz architektonicznych, odtworzyć i przywrócić nieistniejące elementy architektonicznego ich ukształtowania, podlegające ochronie;
- 10) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy budynków, w tym dysharmonijnie ukształtowanych:
- a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej / architektonicznej,
  - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
  - c) rzut budynku wolno stojącego ukształtować jako prostokątny,
  - d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dach (prosty symetryczny – dwuspadowy) oraz tradycyjne materiały budowlane,
  - e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny i dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji) oraz elementów konstrukcji szachulcowej jak i elementów z kamienia lub z cegły klinkierowej,
  - f) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 65% długości budynku;
- 11) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych / zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
- 12) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
- a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12° do 35°,
  - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
  - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
  - d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych,
  - e) budynki lokalizować w miejscach osłoniętych zabudową lub zielenią;
- 13) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.

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

- 1) usytuowanie linii zabudowy określa rysunek planu;
- 2) charakter zabudowy: wolno stojąca / zwarta;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,40;
- 4) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub gzymsu budynków istniejących: do zachowania, z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych mieszkaniowych jednorodzinnych: 4,0 m;
- 6) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych pozostałych funkcji: 6,5 m;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących: do zachowania, z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu;
- 8) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych mieszkaniowych jednorodzinnych: 9,0 m;
- 9) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych pozostałych funkcji: 10 m;
- 10) maksymalna wysokość okapu lub elewacji obiektów o funkcjach pomocniczych: 5,5 m;
- 11) dach:
  - a) stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy, dopuszcza się przebudowę dachu budynków istniejących zgodnie z historycznym pierwowzorem,
  - b) dopuszcza się dach pulpitowy lub dwuspadowy symetryczny na obiektach pomocniczych;
- 12) kąt nachylenia połaci dachu budynków zabytkowych do zachowania / ukształtowany zgodnie z cechami lokalnej tradycji budowlanej, dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
- 13) kąt nachylenia połaci dachu budynków projektowanych: 38° do 45°;
- 14) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego / ceglanego (zalecana karpówka).

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

- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
- 2) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych, mniejszych od określonych w pkt 5;
- 4) dopuszcza się zachowanie podziałów działek zabudowanych pod warunkiem, że ich granice zapewniają zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem ustalonym w planie;
- 5) ustala się następujące parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową: wolno stojącą – 1000 m<sup>2</sup>, bliźniaczą – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę zagrodową: 3000 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę o innych dopuszczonych funkcjach (z wyjątkiem infrastruktury): 700 m<sup>2</sup>,
  - d) minimalna szerokość działki: 25 m,
  - e) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80° do 90°.

**§ 36.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 12MNU – 21MNU ustala się następujące przeznaczenie:

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

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

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

3. 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) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek,;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - a) budynki należy lokalizować z zachowaniem określonej w planie linii zabudowy,
  - b) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej (półotwartych lub zamkniętych),
  - c) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg / równolegle lub prostopadle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
  - d) otoczenia budynków oraz wnętrza zespołów budowlanych przez nie tworzone, należy zagospodarowywać zielenią urządzoną i przydomowym zagospodarowaniem, właściwym dla funkcji działki i zabudowy,
  - e) tereny zieleni należy formować jako założenia o swobodnych układach kompozycyjnych,
  - f) poszczególne zagrody / zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
  - g) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 4) ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:
  - a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej / architektonicznej,
  - b) wykluczyć elementy architektonicznego kształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
  - c) rzut budynku wolno stojącego ukształtować jako prostokątny,
  - d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dach (prosty symetryczny – dwuspadowy) oraz tradycyjne materiały budowlane,
  - e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny i dodatkowe dachy ze szczytami - zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji) oraz elementów konstrukcji szachulcowej, przeszklonych elewacji, jak i elementów z kamienia 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:
  - a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12° do 35°,
  - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadarszenia, 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;
- 7) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki elewacji:
  - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego kształtowania budynku,
  - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
- 8) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. IV.

5. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie linii zabudowy – określa rysunek planu;
- 2) charakter zabudowy – wolno stojąca /zwarta/ dopuszcza się zespoły budowlane zabudowy zagrodowej o charakterystycznych dla wsi układach – otwartych lub zamkniętych;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki:
  - a) mieszkaniowej – 0,25,
  - b) pozostałych funkcji – 0,30;
- 4) maksymalna wysokość okapu:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 4,0 m,
  - b) budynków pozostałych funkcji – 6,0 m;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9,0 m,
  - b) budynków pozostałych funkcji – 11,0 m;
- 6) maksymalna wysokość okapu lub elewacji obiektów o funkcjach pomocniczych – 4,0 m;
- 7) dach:

- a) stromy o symetrycznych układach połąci i kalenicy, dwuspadowy,
  - b) dopuszcza się dach pulpitowy i dwuspadowy symetryczny na obiektach pomocniczych,
  - c) dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;
- 8) kąt nachylenia połąci dachu: 38° do 45°;
- 9) materiały pokrycia dachu stromego – dachówka koloru czerwonego / ceglanego (zaleca się dachówkę karpówkę);
- 10) proponowany układ kalenicy – 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) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych, mniejszych od określonych w pkt 5;
- 4) terenom działek rolniczych, z części których wydzielono tereny oznaczone symbolem MNU, zapewnić dostęp do dróg publicznych;
- 5) ustala się następujące parametry działek:
  - a) minimalna pow. dz. pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną: wolno stojącą – 1000 m<sup>2</sup>, bliźniaczą – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna pow. dz. pod budynek usługowy: 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szer. dz.: 25 m,
  - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 65° do 90°.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny zieleni urządzonej,
  - b) tereny obiektów infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane.

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

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

3. 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, oznaczono na rysunku planu;
- 2) budynki nieoznaczone na rysunku planu jako „budynki istniejące do zachowania i adaptacji” mogą zostać wyburzone, bądź przebudowane rozbudowane i nadbudowane, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
- 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) nowe budynki należy lokalizować w nawiązaniu do kompozycji układu zabudowy wsi, z zachowaniem określonej w planie linii zabudowy,
  - b) otoczenia budynków oraz wnętrza zespołów budowlanych przez nie tworzone, należy przekształcać i zagospodarowywać zielenią urządzoną i przydomowym zagospodarowaniem, właściwym dla funkcji działki i zabudowy,
  - c) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych,;
- 6) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy istniejących budynkach:
  - a) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
  - b) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
  - c) rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku,

- d) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy / przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku,
  - e) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak, balkony, kolumny,
  - f) 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;
- 7) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych / budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
- a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej / architektonicznej,
  - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak, balkony, kolumny, i inne elementy,
  - c) rzut budynku wolno stojącego ukształtować jako prostokątny,
  - d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dach (prosty symetryczny – dwuspadowy) oraz tradycyjne materiały budowlane,
  - e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality, ganki, przedsionki, strefy wejściowe) rozbudowanego rzutu budynku, poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi, deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji), innych elementów detalu, takie jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowe;
- 8) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
- a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12° do 35°,
  - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
  - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 20% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
  - d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych;
- 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 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 - wolno stojąca / zwarta,;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki 0,35;
- 4) maksymalna wysokość okapu / elewacji:
  - a) budynków istniejących – istniejąca do zachowania (z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu),
  - b) budynków projektowanych – 6,0 m;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy:
  - a) budynków istniejących – istniejąca do zachowania (z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu),
  - b) budynków projektowanych mieszkaniowych jednorodzinnych – 9,0 m,
  - c) budynków projektowanych pozostałych funkcji – 10,0 m;
- 6) maksymalna wysokość okapu lub elewacji / gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych – 5,5 m,
- 7) 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;
- 8) 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° do 45°;

9) materiały pokrycia dachu stromeego – dachówka ceramiczna koloru czerwonego / ceglanego (zaleca się dachówkę karpiówkę).

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) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych, mniejszych od określonych w pkt 5;
- 4) dopuszcza się zachowanie podziałów działek zabudowanych pod warunkiem, że ich granice zapewniają zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem ustalonym w planie;
- 5) ustala się następujące parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość działki: 35 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60° do 90°.

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

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

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

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

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.

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

- 1) wyklucza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5 m od granicy działki i na granicy działki, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - a) budynki należy lokalizować z zachowaniem określonej w planie linii zabudowy,
  - b) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej (półotwartych lub zamkniętych),
  - c) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg / równolegle lub prostopadle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
  - d) otoczenia budynków oraz wnętrza zespołów budowlanych przez nie tworzone, należy zagospodarowywać zielenią urządzoną i przydomowym zagospodarowaniem, właściwym dla funkcji działki i zabudowy,
  - e) silosy lokalizować na zapleczu działki / w głębi działki, w miejscach zasłoniętych zabudową,
  - f) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 4) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych / budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
  - a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej / architektonicznej,
  - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
  - c) rzut budynku wolno stojącego ukształtować jako prostokątny,
  - d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dach (prosty symetryczny – dwuspadowy) oraz tradycyjne materiały budowlane,



- e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny, 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:
  - a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach  $12-35^\circ$ ,
  - 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 50% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
  - d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych;
- 7) 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;
- 8) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.

5. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie linii zabudowy – określa rysunek planu;
- 2) charakter zabudowy – wolno stojąca / zwarta / dopuszcza się zespoły budowlane zabudowy zagrodowej o charakterystycznych dla wsi układach – półotwartych lub zamkniętych;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki 0,35;
- 4) maksymalna wysokość okapu:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 4,0 m,
  - b) budynków pozostałych funkcji – 6,5 m;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy:
  - a) budynków i mieszkalnych jednorodzinnych – 9,0 m,
  - b) budynków pozostałych funkcji – 11,0 m;
- 6) maksymalna wysokość okapu lub elewacji / gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych – 5,5 m;
- 7) dach:
  - a) stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy,
  - b) dopuszcza się dach pulpitowy i dwuspadowy symetryczny na obiektach pomocniczych,
  - c) dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;
- 8) kąt nachylenia połaci dachu:  $35^\circ$  do  $45^\circ$ ;
- 9) materiały pokrycia dachu stromego – dachówka ceramiczna koloru czerwonego / ceglanego.

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

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

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

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

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

- 1) na terenie znajduje się kościół p.w. św. Wawrzyńca wpisany do rejestru zabytków (Dec: nr A/982 z dnia 27 stycznia 2007 r.);
- 2) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale V.

3. 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 rewitalizacji,
  - 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) układ zieleni dostosować do wartości kompozycji układu i zasad rozplanowania jego elementów,
  - e) wykluczyć napowietrzne sieci infrastruktury technicznej (w tym kablowe) oraz urządzenia i kubaturowe obiekty infrastruktury techniczne;
- 2) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych oraz prace konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych:
  - a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
  - b) zachować / odtworzyć historyczne pokrycie dachu oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
  - c) dopuszcza się stosowanie formy i pokrycia dachu zgodnie z historycznym pierwowzorem,
  - d) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie,
  - e) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
  - f) wprowadzić / przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej;
- 3) 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.

4. Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej,
  - c) tereny zieleni urządzonej;
- 3) dopuszcza się lokalizacje usług, o których mowa w § 3 pkt 9, lit a);
- 4) zabudowa mieszkaniowa może zajmować nie więcej niż 35% powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie.

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

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zieleni działki winien wynosić 0,35;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone 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) 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) przy rozbudowie i lokalizacji zabudowy uwzględnić oznaczoną na rysunku planu linię zabudowy,
  - b) zlikwidować dysharmonijnie ukształtowaną tymczasową zabudowę gospodarczą oraz inne elementy budowli rolniczych i gospodarczych niedostosowane do walorów zabytkowych założenia,
  - c) poszczególne obiekty / zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
  - d) wprowadzić ciągi zieleni szpalerowej wzdłuż granic terenu oraz wzdłuż układu dróg;
- 3) 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 i jego walorami materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych;
- 4) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych / budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
  - a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych,
  - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
  - c) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dach (prosty symetryczny – dwuspadowy) oraz tradycyjne materiały budowlane,
  - d) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), rozbudowanego rzutu budynku, 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) w budynkach zabytkowych zdegradowanych / przebudowanych niezgodnie z wymogami konserwatorskimi przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania 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) zachować jednorodne rozwiązania architektoniczne budynków, wchodzących w skład zespołów i zgrupowań lokalizowanych na poszczególnych działkach / terenach,
  - c) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych,
  - d) zachować następujące parametry:
    - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej / gzymsu, attyki, okapu: 2,2–2,8 m,
    - maksymalna wysokość kalenicy – 4,5 m;
- 7) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
- a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
  - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
- 8) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.

5. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) charakter zabudowy – wolno stojąca / zwarta;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki 0,45;
- 3) maksymalna wysokość okapu / elewacji:
  - a) budynków istniejących zabytkowych – istniejąca do zachowania,
  - b) budynków projektowanych – 7,5 m;
- 4) maksymalna wysokość kalenicy:
  - a) budynków istniejących zabytkowych – istniejąca do zachowania,
  - b) budynków projektowanych – 12,0 m;
- 5) dach:
  - a) budynków istniejących zabytkowych – istniejący do zachowania / dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem,
  - b) budynków projektowanych – stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy;
- 6) kąt nachylenia połaci dachu:
  - a) budynków istniejących zabytkowych – istniejący do zachowania / dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem,
  - b) budynków projektowanych: 35° do 45°;
- 7) materiały pokrycia dachu stromeego – dachówka koloru czerwonego / ceglanego lub inne pokrycie zgodne z historycznym pierwowzorem.

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

- 1) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 2) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
- 3) ustala się następujące parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 650 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60° do 90°.

**§ 41.** 1. Dla terenów oznaczonych 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 obiektów infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane,
  - c) zabudowa mieszkaniowa;
- 3) zabudowa mieszkaniowa może zajmować nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie.

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

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,30;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

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

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nowe budynki lokalizować wyłącznie w miejscu nieistniejącej / zdegradowanej zabudowy historycznej lub w miejscu, w którym w sposób logiczny (w nawiązaniu do zasad kompozycji układu) będzie uzupełniać układ zabudowy,
  - b) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg / równolegle lub prostopadle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
  - c) zlikwidować dysharmonijnie ukształtowaną tymczasową zabudowę gospodarczą oraz inne elementy budowlane rolniczych i gospodarczych niedostosowane do walorów zabytkowych założenia,
  - d) wprowadzić ciągi zieleni szpalerowej wzdłuż granic terenu oraz wzdłuż układu dróg;
- 3) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) oraz prace konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych oraz budynkach ukształtowanych zgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
  - a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
  - b) zachować / odtworzyć historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna koloru czerwonego / ceglano-łupkowy lub łupkowy) oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
  - c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie,
  - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
  - e) rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku,
  - f) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy / przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji),
  - g) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
  - h) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku i jego walorami materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych;
- 4) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych / ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
  - a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej / architektonicznej,
  - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
  - c) rzut budynku wolno stojącego ukształtować jako prostokątny,
  - d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dwuspadowy dach oraz tradycyjne materiały budowlane,
- e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny i dodatkowe dachy ze szczytami - zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji) oraz elementów konstrukcji szachulcowej, przeszklonych elewacji, jak i elementów z kamienia lub z cegły klinkierowej;
- 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 warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych – garaży i / lub obiektu gospodarczego:
  - a) budynki usytuować w sposób uporządkowany (w jednej linii zabudowy lub linii skomponowanego architektonicznie układu) – w jednym rejonie działki / terenu,
  - b) zachować jednorodne rozwiązania architektoniczne budynków, wchodzących w skład zespołów i zgrupowań lokalizowanych na poszczególnych działkach / terenach,
  - c) wyklucza się garaże blaszane,
  - d) dopuszcza się dach o spadkach w granicach 25° do 45°, dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy,
  - e) budynki lokalizować na zapleczu działki / w głębi działki, w miejscach osłoniętych zabudową,

- f) maksymalna wysokość kalenicy: 4,5 m;
- 7) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
  - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
  - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych.

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

- 1) charakter zabudowy: wolno stojąca / zwarta;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,35;
- 3) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub gzymsu: 6,5 m;
- 4) maksymalna wysokość kalenicy: 12 m;
- 5) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, / ukształtowany w lokalnej tradycji budowlanej;
- 6) kąt nachylenia połaci dachu: 35° do 45°;
- 7) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna / betonowa koloru czerwonego / ceglanego.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny obiektów produkcyjnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny zabudowy usługowej,
  - b) tereny obiektów infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane,
  - c) tereny zieleni urządzonej;
- 3) dopuszcza się lokalizacje usług, o których mowa w § 3 pkt 8.

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

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zieleni działki winien wynosić 0,10;
- 2) dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji (parkingów) ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia 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;
- 3) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 75% długości budynku.

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 – wolno stojąca / zwarta;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki 0,40;
- 4) maksymalna wysokość okapu / elewacji:
  - a) budynków istniejących – istniejąca do zachowania,
  - b) budynków projektowanych /przebudowywanych – 9,5 m;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy – 12,0 m;
- 6) dach: stromy dwuspadowy o symetrycznych układach połaci i kalenicy lub płaski, dopuszcza się dach stromy czterospadowy, na warunkach ustalonych w planie;
- 7) kąt nachylenia połaci dachu stromego: 30–45°.

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) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych, mniejszych od określonych w pkt 4;

- 4) ustala się następujące parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość działki: 35 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60° do 90°.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny powierzchniowej eksploatacji kopaliny – złoża kruszywa naturalnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny obiektów infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane,
  - b) tereny zieleni urządzonej.

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

- 1) granicę udokumentowanych złóż kopaliny (złoża kruszywa naturalnego) oraz granicę obszaru i terenu górniczego oznaczono na rysunku planu,;
- 2) eksploatację kopaliny należy prowadzić w oparciu o projekt zagospodarowania złoża i plan ruchu zakładu górniczego oraz zgodnie z koncesją;
- 3) teren po zakończeniu eksploatacji zrehabilitować na cele rolne lub leśno-wodne;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie do rekultywacji odpady górniczne i przerobcze oraz nadkład, w tym glebę z gruntów rolnych;
- 5) w trakcie robót eksploatacyjnych stosować właściwe środki zapobiegawcze celem wyeliminowania zagrożeń geotechnicznych (osuwisk).

3. 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) tereny funkcji podstawowej, obejmują:
  - a) tereny odkrywkowej eksploatacji górnicznej,
  - b) tereny zwałowania zewnętrznego nadkładu i humusu,
  - c) tereny zwałowania wewnętrznego i składowania kopaliny,
  - d) urządzenia infrastruktury kopalni,
  - e) tereny odzysku odpadów i rekultywacji;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5 m od granicy działki i na granicy działki,
- 3) przy ustalaniu granic eksploatacji należy uwzględnić pasy ochronne o szerokości:
  - a) 25 m od istniejącego i projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia i istniejącego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia,
  - b) 10 m od dróg,
  - c) 6 m od przyległych gruntów rolnych,
  - d) 10 m od cieków wodnych.

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

- 1) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 2) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
- 3) ustala się następujące parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 15000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 70 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60° do 90°.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny obiektów infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane;
- 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:
  - 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 zabudowy w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 4) zabudowę kształtować z zachowaniem zasady nawiązania do cech lokalnej tradycji budowlanej w zakresie ukształtowania bryły budynku, wysokości budynku oraz formy i kąta nachylenia połaci dachu.

5. Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie linii zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) charakter zabudowy – wolno stojąca lub zwarta;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki 0,15;
- 4) maksymalna wysokość okapu / elewacji – 5,5 m;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy – 11,0 m;
- 6) dach – stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy,;
- 7) kąt nachylenia połaci dachu 35° do 45°;
- 8) materiały pokrycia dachu stromeego – dachówka ceramiczna / betonowa koloru czerwonego / ceglanego.

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

- 1) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 2) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
- 3) ustala się następujące parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 35 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 75° do 90°.

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

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

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

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,80;
- 2) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.

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

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

- 1) wyklucza się lokalizację:
  - a) budynków,
  - b) garaży,
  - c) kiosków, barakowozów, kontenerów,



d) komercyjnych nośników reklam i informacji – nie będących elementami miejskiego systemu informacji wizualnej / turystycznej.

5. Na terenie, o 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) ustala się następujące parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 450 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 30 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45° do 90°.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie związane z obsługą imprez / festynów i spotkań rekreacyjno – wypoczynkowych. Tymczasowe zagospodarowanie lokalizować na okres trwania imprez okolicznościowych, spotkań i festynów.

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

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

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

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

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

- 1) teren obejmuje cmentarz zabytkowy, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, proponowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) ustala się ochronę konserwatorską terenu cmentarza;
- 3) wszelkie roboty budowlane oraz konserwatorskie i restauratorskie przy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu.

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

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

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

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

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

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

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia 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) barakowozów oraz obiektów kontenerowych i kiosków oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
  - c) obiektów infrastruktury technicznej o wysokości powyżej 3,5 m, z wyjątkiem słupów napowietrznej sieci elektroenergetycznej oraz wszelkich urządzeń i sieci telekomunikacyjnych,
  - d) turbin wiatrowych.

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

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

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

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

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia 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) barakowozów oraz obiektów kontenerowych i kiosków oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
  - c) turbin wiatrowych.

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

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

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

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

3. 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.

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

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

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

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

3. 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. Zasady lokalizacji urządzeń wodnych określają przepisy Prawa wodnego.

5. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – granice nieruchomości (obejmujące układ cieków i rowów melioracyjnych) zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem.

**§ 51.** 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 zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy,;
- 2) budynek ukształtować / przebudować w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość budynku 3,5 m.

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

- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
- 2) ustala się następujące parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 20 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 3 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 75° do 90°.

**§ 52.** 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 odległości 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 obejmują jedną działkę i zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem.

**§ 53.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD G ustala się następujące przeznaczenie: droga główna G1/2 – istniejąca droga wojewódzka nr 346.

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

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach istniejącego pasa drogowego (w obecnych granicach władania);
- 2) lokalizację nowych skrzyżowań o zjazdów dopuszcza się wyłącznie za zgodą zarządcy drogi;
- 3) minimalna odległość linii zabudowy od drogi powinna wynosić: w terenach zabudowanych – 8 m, poza obszarem zabudowanym – 20 m;
- 4) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;

- 5) w pasie drogowym poza obszarem zabudowy, należy lokalizować:
  - a) jezdnię,
  - b) pobocza,
  - c) ścieżkę rowerową;
- 6) w przekroju ulicznym należy lokalizować:
  - a) jezdnię,
  - b) jednostronny chodnik,
  - c) ścieżkę rowerową.

**§ 54.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KD D ustala się następujące przeznaczenie: droga dojazdowa 1/2 – droga powiatowa nr 2078.

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

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach terenu zabudowanego wsi: w granicach istniejącego pasa drogowego (zgodnie z obecnym stanem władania);
- 2) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
- 3) w terenie zabudowanym wsi dopuszcza się przekrój uliczny;
- 4) w przekroju ulicznym dopuszcza się:
  - a) jednostronny chodnik,
  - b) ścieżkę rowerową.

**§ 55.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 – 4KD D ustala się następujące przeznaczenie: droga dojazdowa D1/2.

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

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach terenu zabudowanego wsi: w granicach istniejącego pasa drogowego (zgodnie z obecnym stanem władania);
- 2) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
- 3) w terenie zabudowanym wsi dopuszcza się przekrój uliczny z jednostronnym chodnikiem.

**§ 56.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5KDD – 10KDD ustala się następujące przeznaczenie: droga dojazdowa 1/2 lub 1/1.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dróg istniejących: w granicach istniejącego pasa drogowego (w obecnych granicach władania),
  - b) dróg projektowanych: minimalna 10 m;
- 2) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu.

**§ 57.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW ustala się następujące przeznaczenie: droga wewnętrzna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach terenu zabudowanego wsi: w granicach istniejącego pasa drogowego (zgodnie z obecnym stanem władania);
- 2) szerokość jezdni należy przyjąć jak dla drogi klasy D 1/2 (dwupasowej) lub D1/1 (jednopusowej);
- 3) dopuszcza się – w zależności od potrzeb i możliwości terenowych – wydzielenie:
  - a) chodnika / chodnika ze ścieżką rowerową,
  - b) pasów postojowych,
  - c) pasów zieleni.

## **Rozdział 8**

### **Przepisy końcowe**

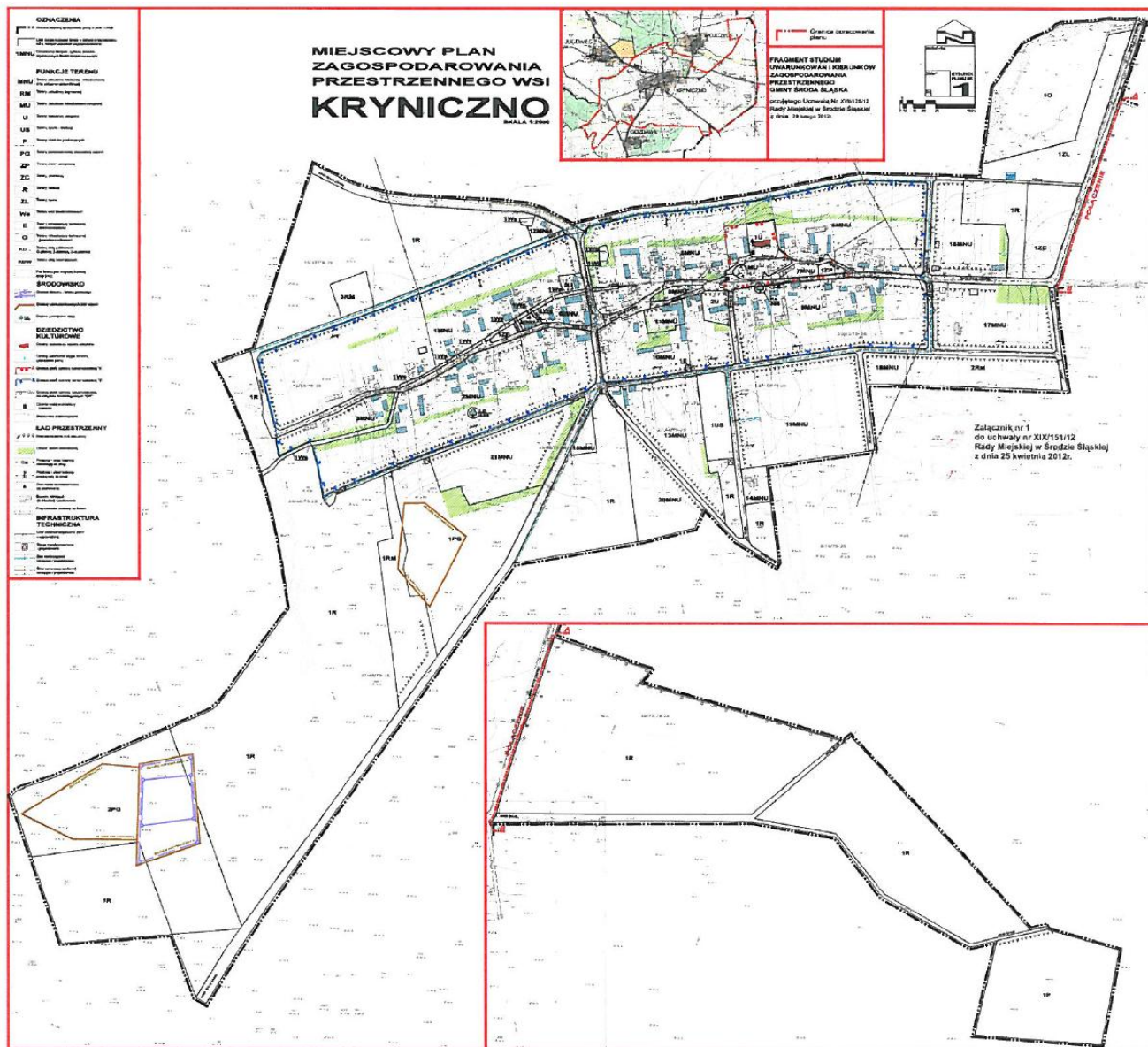
**§ 58.** Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

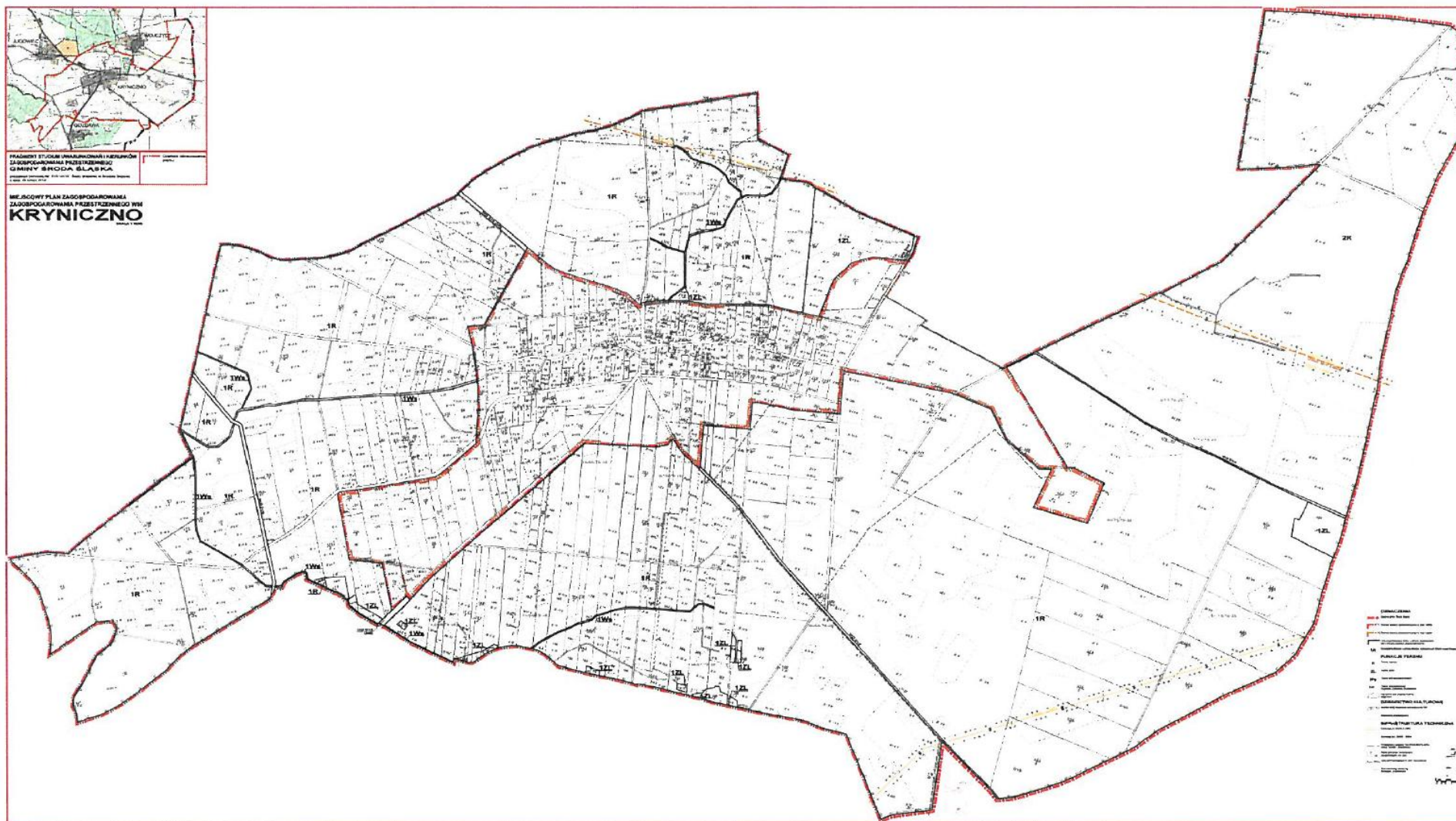
**§ 60.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*Z. Sozański*

Załącznik nr 1 do uchwały nr XIX/151/12 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XIX/151/12  
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia  
25 kwietnia 2012 r.



Załącznik nr 3 do uchwały nr XIX/151/12  
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia  
25 kwietnia 2012 r.

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

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krynicy w dniach od 19 stycznia do 15 lutego 2010 r. oraz w dniach od 21 czerwca 2011 r. do 20 lipca 2011 r. wpłynęły następujące uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Środy Śląskiej.

<b>Lp.</b>	<b>Wnoszący uwagę</b>	<b>Treść uwagi</b>	<b>Rozstrzygnięcie</b>
1.	Andrzej Maciąg	Wnioskodawca żąda zmiany przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia i „wykreślenia na mapach przebiegu rurociągu” z obszaru działki nr 228/1 (składający uwagę nie zgadza się na przebieg gazociągu przez teren dz. nr 228/1).	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Gazociąg DN500 MOP8,4MPa relacji Taczali – Radakowice przebiega wzdłuż istniejących gazociągów (DN300 6,3MPa i DN300 1,6MPa) i w obszarze strefy ochronnej obu gazociągów. Parametry istniejącej strefy ochronnej (określonej dopuszczalną odległością zabudowy od gazociągu) ustalone są w przepisach odrębnych. W strefie tej obowiązywał zakaz lokalizacji zabudowy. Również obowiązywały ograniczenia związane z wprowadzeniem zadrzewień w bezpośrednim sąsiedztwie terenu. W związku z powyższym lokalizacja nowego gazociągu DN500 MOP8,4MPa nie wprowadza nowych ograniczeń w użytkowaniu terenów działek. Zgodnie z przepisami odrębnymi inwestycja związana z budową gazociągu jest inwestycją celu publicznego o szczególnym znaczeniu dla bezpieczeństwa energetycznego (budowa gazociągu DN500 zapewnić ma bezpieczeństwo energetyczne Dolnego Śląska oraz Polski).
2.	Renata, Robert Skrzydlewscy	Wniosek o dokonanie zmiany planowanego przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia z pominięciem działki nr 228/5.	
3.	Emilia Wasilewska	Zlikwidować obszar zieleni wewnętrznej.	
4.	Iwona Szachniewicz	Zlikwidować obszar zieleni wewnętrznej na dz. 28/2.	Uwaga uwzględniona częściowo. W części terenu niezbędne jest pozostawienie obszar zieleni wewnętrznej ze względu na wymagania konserwatorskie. Wprowadzony pas zieleni zapewni właściwe eksponowanie sylwetki zabudowy o wartości kulturowej oraz bezkonfliktowe zlokalizowanie nowej zabudowy – usytuowanej na tle zabudowy historycznej.
5.	Dorota Wilczyńska	Wniosek o umożliwienie lokalizacji zabudowy w miejscu obszaru zieleni wewnętrznej – bliżej zabudowy istniejącej.	
6.	Małgorzata Nowak	Zlikwidować obszar zieleni wewnętrznej.	
7.	Stanisław Kosobudzki	Wniosek w sprawie lokalizacji warsztatu samochodowego i ślusarskiego – kasacja samochodów.	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga nie może zostać uwzględniona ze względu na brak zgodności ze SUiKZP.
8.	Henryk Marcjan	Składający uwagę wskazuje na decyzję „pozwolenie na budowę” z 1986/1987, obejmujące budynek mieszkalny i chlewnię. Na załączonej mapie do uwagi oznaczono wybudowane fundamenty.	Uwaga nieuwzględniona. Wydane pozwolenie na budowę utraciło ważność. Roboty we wstępnej fazie budowy zostały przerwane. Nie wystąpiono z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz nie zgłoszono wniosków do zmiany Suikzp oraz do planu. Uwaga nie może zostać uwzględniona ze względu na brak zgodności ze SUiKZP. Ustalony w planie teren – w południowej części działki – umożliwi lokalizację zabudowy zagrodowej.
9.	Barbara Suliga	Zlikwidować obszar zieleni wewnętrznej.	Uwaga uwzględniona częściowo. W części terenu niezbędne jest pozostawienie obszar



10.	Adam Kupczyński	Zlikwidować obszar zieleni wewnętrznej.	zieleni wewnętrznej ze względu na wymagania konserwatorskie. Wprowadzony pas zieleni zapewni właściwe eksponowanie sylwety zabudowy o wartości kulturowej oraz bezkonfliktowe zlokalizowanie nowej zabudowy – usytuowanej na tle zabudowy historycznej.
11.	Zdzisław Pańczyk	Zlikwidować obszar zieleni wewnętrznej.	
12.	Małgorzata Wszolek	Wniosek o przeznaczenie części działki rolnej pod zabudowę mieszkaniową.	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga nie może zostać uwzględniona ze względu na brak zgodności ze SUiKZP.
13.	Grzegorz Golik	Przeznaczyć dz. nr 256/5 na działkę siedliskową.	Uwaga nieuwzględniona. Teren zlokalizowany jest w znacznej odległości od zabudowań wiejskich oraz poza zasięgiem projektowanych sieci infrastruktury technicznej i drogowej. Uwzględnienie uwagi związane byłoby z rozproszeniem zabudowy wsi – dotychczas tworzącej zwarty układ przestrzenny z charakterystyczną sylwetą krajobrazową. Wymagane jest – zgodnie z zasadami ładu przestrzennego – utrzymanie niezakłóconego charakteru sylwety wsi oraz zwartego jej układu zabudowy. Zachowanie dotychczasowych walorów przestrzennych i kulturowych będzie miało wpływ na jakość zagospodarowania (a tym samym na warunki zamieszkiwania oraz wartości nieruchomości, znajdujących się w obszarze ustaleń planu). Brak jest mapy syt. – wys. w wymaganej skali - niezbędnej do opracowania planu z terenami przeznaczonymi pod zabudowę.
14.	Andrzej Maciąg	Dz. nr 228/1 przeznaczyć pod zabudowę zagrodową.	Uwaga nieuwzględniona. Teren zlokalizowany jest w znacznej odległości od zabudowań wiejskich oraz poza zasięgiem projektowanych sieci infrastruktury technicznej i drogowej. Uwzględnienie uwagi związane byłoby z rozproszeniem zabudowy wsi – dotychczas tworzącej zwarty układ przestrzenny z charakterystyczną sylwetą krajobrazową. Wymagane jest – zgodnie z zasadami ładu przestrzennego – utrzymanie niezakłóconego charakteru sylwety wsi oraz zwartego jej układu zabudowy. Zachowanie dotychczasowych walorów przestrzennych i kulturowych będzie miało wpływ na jakość zagospodarowania (a tym samym na warunki zamieszkiwania oraz wartości nieruchomości, znajdujących się w obszarze ustaleń planu). Brak jest mapy syt. – wys. w wymaganej skali - niezbędnej do opracowania planu z terenami przeznaczonymi pod zabudowę. W części terenu kolizja z istniejącymi gazociągami oraz projektowanym gazociągiem.
15.	Dorota Wilczyńska	Wniosek o przekształcenie działki na działkę siedliskową. Dz. nr 255/4.	Uwagi nieuwzględnione. 1. Liczebność i zakres obszarowy wniosku oznacza realizację w przyszłości nowego zwartego – o znacznej skali przestrzennej – układu zabudowy, wykraczającego w sposób drastyczny poza określoną w Studium granicę rozwoju osadnictwa wsi. Układ ten nie zapewniłby też zachowania – określonej w Studiu – zasady rozwoju wsi poprzez kontynuację dotychczasowego, wykształconego historycznie układu zabudowy, jak i zachowania zasady harmonijnego łączenia części dotychczasowej zabudowy z nową.
16.	Domicela Rzeźniowiecka	Wniosek o przekształcenie działki na działkę siedliskową. Dz. nr 255/2.	
17.	Andrzej Błaut	Wniosek o przeznaczenie działki na działkę siedliskową lub budowlaną (mieszkaniową). Dz. nr 255/7.	
18.	Henryk Pawlicki	Wniosek o przekształcenie działek na działkę siedliskową lub budowlaną	

		(mieszkaniową). Dz. nr 254,253,255/3.	
19.	Marek Kubiak	Wniosek o przekwalifikowanie działki na działkę siedliskową lub budowlaną (mieszkaniową). Dz. nr 256/6.	<p>Jednocześnie w treści wniosków wskazuje się na lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Co w dużym stopniu określa charakter przyszłego układu jako terenu z przewagą zabudowy mieszkaniowej (siedliskowej), a nie zabudowy związanej z produkcją rolą.</p> <p>2. W przypadku uwzględnienia uwagi i realizacji planowanego zagospodarowania na poszczególnych działkach, może być związana z realizacją w sposób zorganizowany uzbrojenia terenu – dróg i sieci infrastruktury technicznej. Zgodnie z zamierzeniami władz gminy, nie przewiduje się zapewnienia obsługi tego rejonu wsi w zakresie infrastruktury.</p> <p>3. Działka nie była objęta (na etapie sporządzenia projektu planu) wnioskiem właściciela w sprawie przeznaczenie działki na cele zabudowy (z przeznaczeniem na działki siedliskowe lub mieszkaniowe).</p>
20.	Grzegorz Golik Henryk Pawlicki	Wniosek o przekwalifikowanie działki na działkę siedliskową (w związku z rozbudową gospodarstwa). Dz. nr 256/5.	
21.	Marek Kubiak	Wniosek o przeznaczenie części działki na zabudowę zagrodową. Dz. nr 69.	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Działka nie była objęta (na etapie sporządzenia projektu planu) wnioskiem właściciela w sprawie przeznaczenie działki na cele zabudowy zagrodowej. Jednocześnie teren związany jest z uwarunkowaniami, mającymi wpływ na procedurę planistyczną i rozwiązania planu. Dotyczą one sąsiedztwa projektowanego obejście dla drogi wojewódzkiej nr 346 oraz lokalizacji stanowiska archeologicznego.</p> <p>Ustalenie dotychczasowe – obejmujące przeznaczenie pod tereny rolnicze – R – było przedmiotem opracowania prognozy oddziaływania na środowisko oraz opiniowania i uzgadniania.</p> <p>Zmiana przeznaczenia terenu wymaga powtórzenia, zgodnie z obowiązującą wykładnią prawa, całej procedury opracowania projektu planu oraz korekty prognozy oddziaływania na środowisko.</p>

Załącznik nr 4 do uchwały nr XIX/151/12  
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia  
25 kwietnia 2012 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE 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 Krynicy, 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 ww. inwestycji. W wypadku pozyskania funduszy z tych źródeł, zasady finansowania ww. zadań zmienią się odpowiednio do uzyskanych funduszy.