

**UCHWAŁA NR VII/37/11
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ**

z dnia 27 kwietnia 2011 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr VII/65/07 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 25 kwietnia 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Środa Śląska uchwalonego uchwałą Nr XLIX/409/10 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 25 sierpnia 2010 roku w sprawie zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska" - **Rada Miejska uchwala, co następuje:**

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1

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

§ 2

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

- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział III, IV i VII oraz rysunek planu;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział V oraz rysunek planu;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VI oraz rysunek planu;
- 7) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu oraz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VII;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VII;
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VII;
- 10) stawki procentowej, służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VIII.

§ 3

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Ogrodnica;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu; elementy te obejmują w szczególności: dojścia i dojazdy, place manewrowe i gospodarcze, miejsca postojowe i garaże dla samochodów mieszkańców i użytkowników, miejsca oraz urządzenia wypoczynku i rekreacji oraz zieleń przydomową; urządzenia techniczne obsługujące teren;
- 5) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dopuszczalne, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg oznaczony na rysunku planu nie może ulegać przesunięciu;
- 7) **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej** – należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
 - a) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, opieki społecznej, ochrony zdrowia, oświaty i nauki, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego, w tym straży pożarnej),

- b) handlu detalicznego,
 - 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) usługi techniczne i produkcja drobna związana z obsługą podmiotów gospodarczych,
 - h) wystawienniczej i targowej,
 - i) projektowania i innych form pracy twórczej,
 - j) usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych, tym usług fryzjerskich, kosmetycznych, krawieckich, szewskich, tapicerskich, pralniczych, weterynaryjnych oraz naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego, z wyłączeniem naprawy samochodów i motocykli,
 - k) produkcji drobnej związanych z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych –piekarnia, cukiernia,
 - l) kultury i rozrywki,
 - m) sportu i rekreacji,
 - n) ochrony zdrowia (opieka zdrowotna),
 - o) oświaty (edukacji) i nauki,
 - p) opieki społecznej,
 - q) działalności kościołów;
- 9) **terenach obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów, które służą działalności w zakresie:
- a) produkcji,
 - b) handlu hurtowego i magazynowania,
 - c) usług w zakresie stolarstwa i kamieniarstwa,
 - d) obsługi komunikacji;
- 10) **terenie zabudowy mieszanej** – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów zagospodarowanych równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych rodzajów użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych planu:
- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) usługi, w zakresie określonym w pkt 8;
- 11) **terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów zagospodarowanych równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych rodzajów użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych planu:
- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
 - c) usługi, w zakresie określonym w pkt 8;

- 12) **terenach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć tereny zieleni urządzonej z obiektami budowlanymi sportu i rekreacji, wraz z obiektami towarzyszącymi – uzupełniającymi przeznaczenie podstawowe terenu (lokalizowanymi na warunkach ustalonych w planie i pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników), obejmującymi:
- a) usługi, w zakresie określonym w pkt 8 lit. c), d),
 - b) parkingi wraz z dojazdami,
 - c) ścieżki piesze i ścieżki rowerowe,
 - d) obiekty infrastruktury technicznej;
- 13) **usługach turystyki** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących obsłudze turystyki, zgodnie z wymogami i zakresem działalności określonymi w przepisach odrębnych, jak i służących działalności z zakresu:
- a) rekreacji indywidualnej (domki letniskowe),
 - b) gastronomii,
 - c) odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,
 - d) sportu i rekreacji;
- 14) **obiektach obsługi komunikacji** – należy przez to rozumieć:
- a) obiekty sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów oraz motocykli,
 - b) obiekty sprzedaży i naprawy sprzętu budowlanego i rolniczego,
 - c) garaże i parkingi wydzielone – o funkcji samodzielnej,
 - d) stacje paliw na gaz płynny;
- 15) **obiektach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia terenów łącznie z obiektami budowlanymi i urządzeniami technicznymi z nimi związanymi, obejmujące:
- a) sieci i urządzenia wodociągowe,
 - b) sieci i urządzenia kanalizacyjne,
 - c) sieci i urządzenia elektroenergetyczne,
 - d) sieci i urządzenia gazownicze,
 - e) stacjonarne i ruchome sieci telekomunikacyjne,
 - f) urządzenia radiokomunikacyjne;
- 16) **infrastrukturze drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, obejmujące:
- a) drogi wewnętrzne,
 - b) ciągi piesze i place,
 - c) ciągi pieszo-rowerowe,
 - d) parkingi;
- 17) **obiektach o funkcjach pomocniczych** – należy przez to rozumieć garaże, wiaty do przechowywania sprzętu rolniczego oraz inne obiekty służące produkcji rolnej;

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

- 29) **terenie niezainwestowanym** – należy przez to rozumieć teren niezabudowany i niezagospodarowany w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 30) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 31) **budynku istniejącym/zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć budynek/zabudowę zrealizowane do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 32) **budynku projektowanym/zabudowie projektowanej** – należy przez to rozumieć budynek/zabudowę, która może być zrealizowana w obszarze planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 33) **obszar zieleni wewnętrznej** – należy przez to rozumieć obszar wyłączony z lokalizacji budynków, którego co najmniej w 50% powierzchni wyznaczonej na rysunku planu należy zagospodarować pod zielenią urządzoną wysoką i niską oraz trawniki; 1 drzewo winno przypadać na co najmniej 50m² wymaganej do zagospodarowania pod zielenią powierzchni;
- 34) **strefie ochrony konserwatorskiej „A”** – należy przez to rozumieć strefę ochrony konserwatorskiej, o której mowa w przepisach odrębnych, ustaloną postanowieniami planu dla zapewnienia pełnej ochrony najwyższych w obszarze wsi wartościach zabytkowych i warunków do działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych (założeń kościelnych, parkowo-pałacowych, pałacowo-folwarcznych); zasady zagospodarowania obszaru strefy i ochrony wartości zabytkowych zawarte są w postanowieniach planu/w treści uchwały;
- 35) **strefie ochrony konserwatorskiej „B”** – należy przez to rozumieć strefę ochrony konserwatorskiej, o której mowa w przepisach odrębnych, ustaloną postanowieniami planu dla zapewnienia ochrony charakterystycznych w obszarze wsi wartości zabytkowych krajobrazu kulturowego; zasady zagospodarowania obszaru strefy i ochrony wartości zabytkowych zawarte są w postanowieniach planu / w treści uchwały;
- 36) **strefie obserwacji archeologicznej „OW”** – należy przez to rozumieć strefę ochrony konserwatorskiej, o której mowa w przepisach odrębnych, ustaloną postanowieniami planu celem zapewnienia ochrony zabytków archeologicznych;
- 37) **strefie ochrony archeologicznej „W”** – należy przez to rozumieć strefę ochrony konserwatorskiej, o której mowa w przepisach odrębnych, ustaloną postanowieniami planu celem zachowania i eksponowania zabytków archeologicznych;
- 38) **rewaloryzacji** – należy przez to rozumieć prace konserwatorskie i restauratorskie oraz wszelkie prace budowlane przy zabytku, jak i w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej, prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami określonymi w planie; celem wszelkich prac budowlanych powinno być wydobycie, przywrócenie/odtworzenie i zachowanie wartości kulturowych obiektu i obszaru zabytkowego;
- 39) **lokalnej tradycji budowlanej** – należy przez to rozumieć charakterystyczne dla obszaru gminy i wsi cechy historycznej zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej (zagrodowej) lub usługowej, jak i cechy tworzonych przez nie układów kompozycyjnych; cechy zabudowy oraz tworzonych przez nie układów kompozycyjnych wyznaczają/definiują cechy i parametry elementów budynków zabytkowych (odnoszące się do gabarytów i ukształtowania bryły, geometrii dachu, materiałów pokrycia dachu, zasad kompozycji elewacji i występującego detalu/materiałów budowlanych) oraz zasady ich wzajemnego ich usytuowania - zdefiniowane w postaci układów wolnostojących (rzędowych/szeregowych) lub zespołów budowlanych (zabudowy) półotwartych jak i zamkniętych;
- 40) **zespole zabudowy półotwartym** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków otaczających wewnętrzną niezabudowaną przestrzeń z trzech stron;
- 41) **zespole zabudowy zamkniętym** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków otaczających wewnętrzną niezabudowaną przestrzeń ze wszystkich stron;

42) **budynki dysharmonijnie ukształtowane** – należy przez to rozumieć budynki usługowe i przemysłowe (gospodarcze) ukształtowane/przebudowane w zakresie bryły oraz geometrii dachu i zastosowanych materiałów budowlanych niezgodnie z cechami lokalnej tradycji budowlanej.

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru opracowania planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
 - 4) oznaczenia klasyfikacji technicznej dróg;
 - 5) linie zabudowy, obowiązujące i nieprzekraczalne;
 - 6) obszar zieleni wewnętrznej;
 - 7) strefa ochrony konserwatorskiej „A”;
 - 8) strefa ochrony konserwatorskiej „B”;
 - 9) strefa obserwacji archeologicznej „OW”;
 - 10) gazociągi w/c i śp/c – istniejące i projektowane wraz ze strefą ochronną/kontrolowaną.
2. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie wymienione w ust.1 pełnią funkcję informacyjną.

Rozdział II Przeznaczenie terenu

§ 5

1. Przeznaczenie terenów określa uchwała oraz rysunki planu.
2. W planie wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:
 - 1) tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej, oznaczone symbolem MNU,
 - 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM,
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem MW,
 - 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U,
 - 5) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US,
 - 6) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych oznaczone symbolem RU,
 - 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP,
 - 8) tereny cmentarzy, oznaczone symbolem ZC,
 - 9) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R,
 - 10) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL,
 - 11) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem Ws,
 - 12) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolem E,
 - 13) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem KD,

- 14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW.
3. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania opisane są symbolami literowymi i cyfrowymi.
4. Symbol literowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.
5. W treści uchwały, w zależności od potrzeb, ustala się:
- 1) indywidualne ograniczenia i zakazy oraz nakazy dotyczące podstawowego zakresu przeznaczenia terenów,
 - 2) rodzaj/zakres oraz warunki lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego (funkcji dopuszczalnej).
6. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunkach planu linie rozgraniczające.

§ 6

1. Plan dopuszcza utrzymanie występujących w stanie istniejącym funkcji terenów zainwestowanych, odmiennych od ustaleń planu, przy spełnieniu następujących warunków:
- 1) ograniczone zostaną uciążliwości tych funkcji do wielkości wynikających z obowiązujących standardów jakości środowiska, jakie winny obowiązywać na terenach o użytkowaniu ustalonym w planie,
 - 2) w granicach działek tych funkcji zapewniona zostanie odpowiednia liczba miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
 - 3) ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku/części budynku związanego z tą funkcją.

§ 7

1. W przypadku braku dla wydzielonych terenów ustaleń regulacyjnych w zakresie warunków zagospodarowania terenów, zasady zagospodarowania dla nich wynikają z przepisów odrębnych.
2. Sprawy nie uregulowane niniejszą uchwałą a dotyczące ładu przestrzennego należy rozstrzygać zgodnie z wymaganiami wynikającymi z zachowania walorów urbanistycznych, danego miejsca, dostosowania do zabudowy otoczenia o pozytywnych cechach architektonicznych oraz ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego.

Rozdział III **Zasady ochrony środowiska i przyrody**

§ 8

1. Obszar planu położony jest w granicach obszaru ochrony zbiornika wód podziemnych – GZWP 319.
2. Zasady ochrony zbiornika oraz sposoby użytkowania i zagospodarowania terenów położonych w jego obrębie określają przepisy odrębne i właściwe dokumenty wynikające z ustawy Prawo wodne oraz ustalenia planu.

§ 9

1. Ochronie podlegają ujęcia wody pitnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasady zagospodarowania oraz zakres użytkowania terenów ochrony pośredniej i bezpośredniej ujęć wody określają właściwe organy.

§ 10

1. 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 6m 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, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

§ 12

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny narażone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 13

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

Rozdział IV

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

§ 14

1. Ochronie prawnej podlegają:
 - 1) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków,
 - 2) obiekty proponowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, wyznaczone przez wojewódzkiego konserwatora zabytków,

- 3) układ przestrzenny wsi i zasady rozplanowania jego elementów,
 - 4) zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne oraz obiekty i znaleziska archeologiczne,
 - 5) założenie cmentarne, proponowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków,
 - 6) krzyż pokutny proponowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.
2. Obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków oraz proponowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, oznaczono na rysunku planu.

§ 15

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

§ 16

1. Obiekty proponowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków (wyznaczone przez wojewódzkiego konserwatora zabytków), jak i tworzone przez nie zespoły, podlegają ochronie, w zakresie następujących elementów architektonicznego ich ukształtowania:
 - 1) bryły budynków,
 - 2) kształtu i geometrii dachu,
 - 3) ceramicznego pokrycie dachu, w tym rodzaju dachówki i jej koloru,
 - 4) wielkości i proporcji rzutu budynku,
 - 5) zasad kompozycji elewacji i bryły oraz występujących elementów kształtujących elewację (układu okien, osi kompozycyjnych, proporcji w ukształtowaniu elementów elewacji, podziałów poziomych i pionowych),
 - 6) detalu architektonicznego, elementów dekoracyjnych i snycerskich, wykroju/podziału okien, stolarki drzwiowej (typu stolarki drzwi i okien),
 - 7) innych charakterystycznych elementów lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej wsi, takich jak: ozdobne szczyty z charakterystycznymi formami elementów dekoracyjnych, obramienia okienne, gzymsy, pilastry, portale ozdobne, elementy wejściowe i ganki, werandy, lukarny, elementy konstrukcji ryglowej, okładziny z desek, portale ozdobne, cokoły i podmurówki z ich naturalnymi materiałami,
 - 8) rodzaju materiałów budowlanych, wynikających z lokalnej tradycji budowlanej.
2. Ochrona obiektów, o których mowa w ust.1, powinna polegać na ich utrzymaniu, odbudowie i/lub przywróceniu zdegradowanych elementów ich architektonicznego ukształtowania i detalu.
3. Dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę oraz odbudowę budynków zabytkowych.

4. W pracach konserwatorskich i restauratorskich oraz przy wszelkich robotach budowlanych wykorzystać dostępne materiały ikonograficzne oraz w niezbędnym zakresie przeprowadzić badania architektoniczne/konserwatorskie.
5. Wszelkie roboty budowlane oraz konserwatorskie i restauratorskie przy zabytkach, jak i w ich otoczeniu, prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu.
6. Przepisom uchwały podlegają wszystkie obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków po dniu wejścia uchwały w życie.
7. Ochronie podlega zabytkowy krajobraz kulturowy układu ruralistycznego wsi.
8. Krajobraz tworzą:
 - 1) ruralistyczny układ przestrzenny wsi oraz układy przestrzenne poszczególnych zespołów zabudowy (budowlanych) tworzący ten układ,
 - 2) historyczny układ przestrzenny zespołu pałacowo-folwarcznego,
 - 3) budynki istniejące i projektowane oraz ich cechy architektoniczne odnoszące się do ukształtowania dachu i jego pokrycia),
 - 4) zieleni, obejmująca park pałacowy, zespoły zieleni w obrębie zabudowy wsi oraz w otoczeniu dróg i cieków,
 - 5) panoramy krajobrazowe (widoki) układu ruralistycznego wsi składającego się z nawarstwiających się elementów układu przestrzennego (brył budynków i ich elewacji), zieleni oraz niezabudowanego przedpola widokowego.

§ 17

1. Plan wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej „A”.
2. Granicę strefy oznaczono na rysunku planu.
3. W granicach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej „A” ochronie podlegają:
 - 1) historyczny układ przestrzenny zespołu pałacowo-folwarcznego, określony lokalizacją budynków zabytkowych, kompozycją układu, lokalizacją wnętrza/dziedzińca i przebiegiem dróg,
 - 2) budynki zabytkowe,
 - 3) park pałacowy z elementami historycznej kompozycji zieleni i relikdami zieleni,
 - 4) historyczne nawierzchnie dróg,
 - 5) elementy krajobrazu naturalnego integralnie związane z zespołem: cieki i ich przyrodnicze/łąkowe otoczenie.
4. Ochrona wymienionych elementów zagospodarowania terenu i zabudowy polega na ich zachowaniu i rewaloryzacji/restauracji oraz na dopuszczeniu ich odbudowy i rozbudowy zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i ustaleniami uchwały.
5. W pracach konserwatorskich i restauratorskich oraz przy wszelkich robotach budowlanych wykorzystać dostępne materiały ikonograficzne oraz w niezbędnym zakresie przeprowadzić badania architektoniczne/konserwatorskie.
6. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zlokalizowanych na obszarze strefy konserwatorskiej „A” określają ustalenia planu w rozdz. III, V, VI i VII oraz przepisy odrębne.

§ 18

1. Plan wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej „B”.
2. Granicę strefy oznaczono na rysunku planu.

3. W granicach wyznaczonych stref ochrony przedmiotem ochrony są:
- 1) budynki i obiekty zabytkowe;
 - 2) historyczny ruralistyczny układ przestrzenny wsi i zasady jego rozplanowania – charakterystyczne dla układu wsi wielodrożnicowej i okolicy;
 - 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) ogrodowe/parkowe otoczenie zabudowy;
 - 8) elementy krajobrazu naturalnego integralnie związane z zespołami zabudowy: ciek i ich przyrodnicze/łąkowe otoczenie;
 - 9) dominanty architektoniczne obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
 - 10) panoramy krajobrazowe zabudowy od strony dróg.
4. Ochrona wymienionych elementów zagospodarowania terenu i zabudowy oraz elementów krajobrazu naturalnego i panoram krajobrazowych polega na ich zachowaniu i modernizacji (rewaloryzacji) oraz na dopuszczeniu ich przebudowy i rozbudowy, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i ustaleniami uchwały.
5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zlokalizowanych na obszarze strefy konserwatorskiej „B” określają ustalenia planu w rozdz. III, V i VII oraz przepisy odrębne.
6. Dopuszcza się odmienny, od ustalonego w planie zakres ochrony elementów wskazanych w planie do ochrony, pod warunkiem zachowania przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 19

1. Udokumentowane stanowiska archeologiczne podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Wykaz stanowisk dla obszaru 79-24 AZP:
 - 1) 1/5/79-24 AZP,
 - 2) 2/6/79-24 AZP,
 - 3) 3/7/79-24 AZP,
 - 4) 4/8/79-24 AZP,
 - 5) 5/9/79-24 AZP,

- 6) 6/10/79-24 AZP,
 - 7) 7/11/79-24 AZP,
 - 8) 8/12/79-24 AZP,
 - 9) 9/13/79-24 AZP,
 - 10) 10/14/79-24 AZP,
 - 11) 11/15/79-24 AZP.
3. Stanowiska archeologiczne oznaczono na rysunku planu.
 4. Ustala się następujące warunki i zasady ochrony krzyża pokutnego przy budynku nr 5 oraz terenu w jego bezpośrednim sąsiedztwie:
 - 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne i zmiany zagospodarowania terenu wymagają uprzedniego przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych,
 - 2) zasady prowadzenia prac archeologicznych oraz konserwatorskich i restauratorskich (ratowniczych badań archeologicznych) określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
 5. Dla terenu objętego lokalizacją krzyża pokutnego, ustala się dodatkowo następujące warunki:
 - 1) zapewnić ekspozycję krzyża od strony drogi,
 - 2) wykluczyć lokalizację budynków oraz obiektów infrastruktury technicznej i innych budowli nie związanych z udostępnieniem i ekspozycją krzyża,
 - 3) teren zagospodarować zielenią.
 6. Ograniczenia i warunki, o których mowa w ust. 5 winny obowiązywać w obszarze otaczającym krzyż pokutny, w formie okręgu o średnicy co najmniej 15m.

§ 20

1. Dla obszaru układu ruralistycznego wsi Ogródnica ustala się strefę obserwacji archeologicznej „OW”.
2. Granicę strefy oznaczono na rysunku planu.
3. 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.

§ 21

1. Na całym obszarze planu ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych.
2. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań archeologicznych.
3. Zasady ochrony zabytków archeologicznych i prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych oraz zasady i terminy zgłoszenia rozpoczęcia robót ziemnych, jak i ich zakończenia, określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
4. Przepisom uchwały podlegają stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków po dniu wejścia uchwały w życie.

Rozdział V

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 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, drogowskazów, jak i innych obiektów małej architektury służących reklamie i informacji – przeznaczonych do usytuowania na terenie dróg lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie,
 - 5) kiosków z prasą/straganów,
 - 6) osłon miejsc na pojemniki czasowego gromadzenia i segregacji odpadów stałych,
 - 7) wyposażenia technicznego przestrzeni publicznej do wysokości nie przekraczającej 1,1m,
 - 8) pomników, rzeźbiarskich instalacji przestrzennych,
 - 9) ogrodzeń,
 - 10) obiektów i urządzeń komunikacji publicznej, wiat przystankowych i zintegrowanych z nimi kiosków handlowych.
2. W obszarze przestrzeni publicznej wyklucza się lokalizację:
 - 1) budynków gospodarczych i garaży,
 - 2) straganów, barakozwozów i kontenerów oraz kiosków, z wyjątkiem kiosków dopuszczonych w ust. 1,
 - 3) wielkowskalarowych 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 0,8m², a na elewacji budynku usługowego 1,5m²,
 - 5) na budynkach mieszkalno-usługowych i mieszkalnych tablice i szyldy umieszczać wyłącznie w części parterowej.
5. Na elewacjach budynków zabytkowych dopuszcza się tablice o małych wymiarach, wynikających z ukształtowania detalu architektonicznego oraz proporcji i zasad kompozycji elewacji.

6. Ustala się następujące warunki i parametry kształtowania przestrzenno-architektonicznych nośników reklam i informacji oraz kiosków gazetowych/straganów, przeznaczonych do usytuowania na terenie dróg lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie:
 - 1) maksymalna wysokość tablic, słupów ogłoszeniowych i drogowskazów nie może przekroczyć 2,5m,
 - 2) maksymalna powierzchnia tablicy nie może przekroczyć 1,1m²,
 - 3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury (instalacji przestrzennej, altan, pergoli) oraz wiaty przystankowej, kiosku gazetowego i straganu nie może przekroczyć 3,5m,
 - 4) powierzchnia zabudowy pojedynczego elementu przestrzenno-architektonicznego nośnika reklamy i informacji (obiektu małej architektury), wiat przystankowych oraz kiosku gazetowego nie może przekroczyć 8m².
7. Ustala się następujące zasady kształtowania osłon miejsc dla pojemników służących czasowemu gromadzeniu (segregacji) odpadów stałych:
 - 1) maksymalna wysokość osłony, w tym kalenicy, nie może przekroczyć 3,0m,
 - 2) wysokość ściany osłony przewidzieć w granicach 1,2 do 1,6m,
 - 3) ścianę ukształtować z elementów drewnianych, wyłącznie jako ażurową,
 - 4) dodatkowo przewidzieć prześwity w ścianie między podłogą/posadzką oraz ewentualnym zadaszeniem,
 - 5) stosować rozwiązania architektoniczne jednorodne dla całego obszaru jednostki – ukształtowane w nawiązaniu do regionalnej tradycji budowlanej i związanymi z nią formami detalu i snycerki,
 - 6) dopuszcza się stosowanie zadaszenia, w tym zadaszenia stromego (spadek połaci dachu w granicach 25^o do 45^o).
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 przęsła,
 - 2) wykluczyć lokalizacje ogrodzeń betonowych, w tym prefabrykowanych.
2. Ustala się następujące szczególne zasady kształtowania ogrodzeń przy obiektach zabytkowych oraz w strefie ochrony konserwatorskiej:
 - 1) ogrodzenia dostosować do zabytkowego charakteru otoczenia, z uwzględnieniem ukształtowanych historycznie cech stylistycznych ogrodzeń przy obiektach zabytkowych oraz do cech lokalnej tradycji budowlanej,
 - 2) dopuszcza się ogrodzenia drewniane i metalowe, ukształtowane z przęsła ażurowych,
 - 3) zachować i zrekonstruować relikty ogrodzeń zabytkowych,
 - 4) uwzględnić dostępne materiały ikonograficzne,
 - 5) dopuszcza się ogrodzenie pełne/murowane w przypadku kontynuacji (rozbudowy) lub rekonstrukcji ogrodzenia zabytkowego.

§ 24

1. Ustala się następujące warunki kształtowania zieleni w obrębie linii rozgraniczających dróg oraz w jej otoczeniu:
 - 1) w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zielenią 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 VI

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 25

1. Przebieg oraz klasyfikacje dróg określa rysunek planu i uchwała.
2. Układ dróg tworzą:
 - 1) drogi dojazdowe – KD D,
 - 2) drogi pieszo-jezdne – KD PJ,
 - 3) drogi wewnętrzne – KDW.
3. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających określono w rozdz. VII.
4. Elementy komunikacji służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.
5. Nawierzchnie ciągów pieszych i chodników projektować z kamienia naturalnego lub drobnogabarytowych elementów betonowych.

6. Dopuszcza się zaliczenie dróg wewnętrznych określonych w niniejszym planie do dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
7. Terenom działek rolniczych, z których wydzielono tereny pod zabudowę, zapewnić dostęp do dróg publicznych.

§ 26

1. Zachowuje się istniejącą obsługę terenów i działek z istniejących dróg.
2. Dopuszcza się nowe zjazdy, po uzyskaniu zgody zarządcy drogi.
3. Przy budowie, przebudowie i modernizacji ulic należy uwzględnić zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wynikające z przepisów szczególnych i ustaleń planu.
4. Dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz normach branżowych.
5. Dopuszcza się lokalizację wiat przystankowych, kiosków oraz wiat przystankowych i zintegrowanych z nimi kiosków handlowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 8m², jak i elementów wyposażenia przestrzeni publicznej, o których mowa w rozdz. V.
6. Obiekty związane z obsługą ruchu i kioski, lokalizować w pasach ulicznych za zgodą zarządcy drogi.
7. Przy przebudowie dróg w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń wysoką, zlokalizowaną w obrębie linii rozgraniczających.
8. Nową zieleń kształtować zgodnie z warunkami zawartymi w rozdz. V.

§ 27

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

§ 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:
 - 1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej: 1m.p./1 mieszkanie,
 - 2) na potrzeby obiektów produkcji: 1m.p./80m² p.u.,
 - 3) na potrzeby usług:
 - a) obiekty handlowe: 1m.p./40m² p.u.,
 - b) biura: 1m.p./40m² p.u.,
 - c) obiekty gastronomii, kluby: 1m.p./10 miejsc konsumpcyjnych/usługowych,
 - d) usługi turystyczne: 1m.p./6 łóżek,
 - e) obiekty usługowe pozostałe: 1m.p./40m² p.u.

3. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych za zgodą zarządcy drogi.

§ 29

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez zbiorowy system zaopatrzenia w wodę funkcjonujący w oparciu o wodociąg grupowy – SUW Szczepanów.
2. Ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorowy system odprowadzenia ścieków (K6), funkcjonujący w oparciu o układ obejmujący:
 - 1) sieci kanalizacyjne – kanały sanitarne (istniejące i projektowane), usytuowane w ciągach dróg lub zgodnie z programem i planem rozbudowy sieci kanalizacyjnej sanitarnej (konceptcją 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.
3. Do czasu realizacji docelowego zbiorowego systemu odprowadzenia ścieków, dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez grupowe indywidualne systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz gromadzenie ścieków w osadnikach bezodpływowych, na warunkach ustalonych w przepisach szczególnych.
4. Plan ustala odprowadzanie wód deszczowych na teren działki lub do istniejących cieków wodnych – zgodnie z warunkami ustalonymi w przepisach odrębnych.
5. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie usuwania i utylizacji odpadów stałych:
 - 1) składowanie czasowe odpadów wyłącznie w miejscach gromadzenia odpadów stałych zlokalizowanych zgodnie z wymogami przepisów Prawa budowlanego i innych przepisów odrębnych,
 - 2) składowanie, segregacja i utylizacja z wykorzystaniem terenów gromadzenia i utylizacji odpadów komunalnych, zlokalizowanych na terenach komunalnego wysypiska.
6. Plan ustala dostawę energii elektrycznej z sieci i urzędzeń przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłem i dystrybucją energii zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne oraz przyjętymi założeniami do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze miasta, z uwzględnieniem następujących urzędzeń:
 - 1) linii elektroenergetycznych sn (20 kV),
 - 2) stacji transformatorowych,
 - 3) linii elektroenergetycznych nn (kablowych) z przyłączeniami.
7. Plan dopuszcza dostawę gazu z rozdzielczej sieci gazowej, w uzgodnieniu z dysponentem sieci. Przyłączenie obiektów powinno odbywać się na zasadach określonych w ustawie Prawo Energetyczne oraz rozporządzeniach wykonawczych do tej ustawy, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.
8. Plan ustala ogrzewanie obiektów w oparciu o źródła indywidualne lub grupowe, spełniające wymogi sanitarne i ochrony środowiska określone w przepisach odrębnych.
9. Ustala się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych. Istniejące linie do zachowania.

§ 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 (Ø40 – Ø100) w rejonie projektowanej nowej zabudowy, w tym w ciągach projektowanych dróg.

3. Ustala się budowę kanalizacji sanitarnej (Ø200 – Ø300), w rejonie istniejącej i projektowanej nowej zabudowy, w tym w ciągu projektowanych i istniejących dróg.
4. Schemat przebiegu sieci zawiera rysunek planu.
5. Zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji winno nastąpić na warunkach określonych przez właściciela sieci.
6. W obszarze strefy ochrony konserwatorskiej „A” i „B”, wyklucza się lokalizację nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych (przesyłowych, dystrybucyjnych i oświetlenia ulicznego).
7. Przy modernizacji i przebudowie sieci napowietrzne zastąpić liniami kablowymi ziemnymi.
8. Stacje transformatorowe należy lokalizować jako wolnostojące budowle lub jako urządzenia wbudowane w budynki usługowe. Ustala się możliwość lokalizacji wolnostojących stacji transformatorowych na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki.
9. Orientacyjną lokalizację nowych stacji transformatorowych oznaczono na rysunku planu.
10. Dopuszcza się dodatkowe stacje transformatorowe na terenach oznaczonych symbolem U, MNU, RU, MW, i innych, stosownie do potrzeb poszczególnych odbiorców.
11. Przebudowę linii elektroenergetycznych, w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami, przeprowadzić na warunkach określonych przez przedsiębiorstwo energetyczne.
12. Wody opadowe odprowadzane z utwardzonych terenów, takich jak drogi, parkingi, place manewrowe, które mogą być zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi, należy podczyszczać w stosownych urządzeniach. W przypadku stosowania powierzchni częściowo utwardzonych, zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.
13. Urządzenia i sieci telekomunikacyjne należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 31

1. Ustala się następujące ogólne zasady budowy i przebudowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) układ nowych oraz zakres rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w oparciu o założenia, koncepcje, programy i plany rozbudowy poszczególnych rodzajów sieci lub w oparciu o rozwiązania zawarte w projektach budowlanych poszczególnych przedsięwzięć,
 - 2) nowe odcinki sieci (kanalizacji sanitarnej, deszczowej i wodociągów, sieci gazowej, elektroenergetycznej dystrybucyjnej sn / nn oraz telekomunikacyjnej, należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg,
 - 3) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów infrastruktury technicznej poza terenami dróg, w tym dystrybucyjnych i przesyłowych sieci gazowych, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) przebieg sieci wynikać będzie z ustaleń właściwych programów i koncepcji rozwoju poszczególnych sieci infrastruktury technicznej,
 - b) przebieg dostosowany będzie do warunków terenowych i ukształtowania terenu.
2. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg wymaga zgody zarządcy drogi.
3. Lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej poza obszarem dróg, wymaga zgody właściciela terenu i zarządcy sieci.

§ 32

1. Na rysunku planu oznaczono gazociąg przesyłowy wys. ciśnienia Załęcze – Radakowice – Zgorzelec DN300 6,3MPa oraz gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia Środa Śląska – Biernatki DN300 1,6MPa ze strefą ochronną o szerokości 25m od osi gazociągów.
2. 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.
3. Wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu oraz planowane prace budowlane w obrębie strefy ochronnej gazociągu powinny być uzgodnione przez operatora sieci.
4. Dla terenów w otoczeniu gazociągu oraz w obrębie oznaczonej strefy ochronnej, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) zapewnić możliwość swobodnego dojazdu do gazociągu oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
 - 2) wykluczyć sadzenie drzew i krzewów w pasie o szerokości 4m (po 2m od osi gazociągu),
 - 3) wykluczyć prowadzenie działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu,
 - 4) obiekty budowlane, w tym podziemnego uzbrojenia technicznego lokalizować na warunkach określonych przez operatora gazociągu,
 - 5) sposób zabezpieczenia istniejącego gazociągu w miejscu skrzyżowania z projektowanymi drogami należy uzgodnić z operatorem gazociągu przed wydaniem pozwolenia na budowę.
5. Na terenach lasów dopuszcza się zmniejszenie strefy ochronnej gazociągów do 15m od osi gazociągu.
6. W granicach oznaczonej strefy ochronnej – oznaczonej na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4MPa relacji Taczalin – Radakowice.
7. Przebiegu gazociągu DN 500 MOP 8,4MPa relacji Taczalin – Radakowice oznaczono na rysunku planu.
8. Dopuszcza się lokalizacje gazociągu DN 500 MOP 8,4MPa relacji Taczalin – Radakowice poza obszarem strefy ochronnej, o której mowa w ust. 1.
9. Dla gazociągu DN 500 MOP 8,4MPa relacji Taczalin – Radakowice obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 4m od osi gazociągu.
10. 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 (elektrowni wiatrowych).
2. Niekonwencjonalne źródła energii nie mogą powodować konfliktu z podstawowym przeznaczeniem terenu, ustalonym w planie; a parametry tych urządzeń – powierzchnia zabudowy i wysokość – muszą odpowiadać wymogom określonym dla danego terenu.

Rozdział VII Ustalenia szczegółowe

§ 34

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU – 9MNU ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej (tereny istniejącego zainwestowania wiejskiego);
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – istniejącej,
 - b) tereny zabudowy zagrodowej,
 - c) obiekty produkcyjne i aktywności gospodarczej,
 - d) tereny zieleni urządzonej,
 - e) tereny obiektów infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane,
 - f) infrastruktura drogowa;
 - 3) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć produkcyjnych, w tym produkcji rolnej, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko. Uciążliwości dopuszczonych obiektów produkcyjnych nie mogą przekraczać granic działki na której zostały zlokalizowane;
 - 4) przeznaczenie uzupełniające obejmujące tereny zabudowy zagrodowej może zajmować nie więcej niż 30% powierzchni terenu; przeznaczenie uzupełniające obejmujące tereny obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej może zajmować nie więcej niż 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 biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,30;
 - 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
 - 3) drzewa pomnikowe oznaczono na rysunku planu;
 - 4) zapewnić bezpieczne odległości obiektów infrastruktury technicznej i drogowej od systemu korzeniowego drzewa.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte są w rozdz. IV.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) lokalizację nowej zabudowy wyznaczają:
 - a) oznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
 - b) układ zieleni wewnętrznej;
 - 2) w przypadku nie wyznaczenia linii zabudowy na terenach zabudowy istniejącej, budynki istniejące wyznaczają nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi;
 - 3) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek mieszkalny;
 - 4) budynki istniejące do zachowania i adaptacji oznaczono na rysunku planu;
 - 5) budynki nieoznaczone na rysunku planu jako „budynki istniejące do zachowania i adaptacji” mogą zostać wyburzone, bądź przebudowane rozbudowane i nadbudowane, zgodnie z ustaleniami planu;

- 6) dopuszcza się podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości dla zabudowy projektowanej;
- 7) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 8) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
 - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
 - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych,
 - c) uwzględnić zabytkowy charakter zabudowy i rodzaj stosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
- 9) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zachować historyczny układ przestrzenny zabudowy wsi Ogrodnica, w szczególności elementy układu charakterystyczne dla wsi wielodrożnicowej i owalnicy,
 - b) zachować istniejący układ zagród z niezabudowanymi ich wnętrzami,
 - c) nowe budynki należy lokalizować w nawiązaniu do kompozycji układu zabudowy wsi, z zachowaniem określonej w planie linii zabudowy oraz terenów zieleni wewnętrznej,
 - d) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg/równolegle lub prostopadle do linii zabudowy,
 - e) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy lokalnej tradycji budowlanej – półotwartych lub zamkniętych,
 - f) otoczenia budynków oraz wnętrza zespołów budowlanych przez nie tworzone, należy przekształcać i zagospodarowywać zielenią urządzoną i przydomowym zagospodarowaniem, właściwym dla funkcji działki i zabudowy,
 - g) zachować i przebudować ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
 - h) tereny zieleni należy formować jako założenia o swobodnych układach kompozycyjnych,
 - i) poszczególne zagrody/zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
 - j) silosy lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach osłoniętych zabudową,
 - k) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 10) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych oraz budynkach ukształtowanych zgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
 - a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
 - b) zachować/odtworzyć historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna koloru czerwonego/cegłanego lub łupek) oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
 - c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie,
 - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,

- e) wprowadzić/przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej z pełnoplastycznymi elementami konstrukcji ramiaków (wyklucza się podział międzyszybowy); wymiary i podział okien oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
 - f) rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku,
 - g) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy/przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych przez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji),
 - h) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak balkony i kolumny,
 - i) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku i jego walorami materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji, w tym wentylacyjne;
- 11) 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;
- 12) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy budynków, w tym dysharmonijnie ukształtowanych:
- a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej, określonych przez elementy architektonicznego ich ukształtowania, które podlegają ochronie,
 - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak, balkony i kolumny,
 - c) rzut budynku wolnostojącego ukształtować jako prostokątny przy zachowaniu minimalnych dopuszczalnych proporcji boków 1:1,5,
 - d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dwuspadowy dach oraz tradycyjne materiały budowlane,
 - e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami - zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), rozbudowanego rzutu budynku, poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi, deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji), innych elementów detalu, takie jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementów kamieniarskich lub z cegły klinkierowej;
- 13) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych/zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
- 14) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
- a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12° 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 na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach osłoniętych zabudową lub zielenią;

15) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.

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

1) usytuowanie linii zabudowy określa rysunek planu;

2) charakter zabudowy: wolnostojąca/zwarta, dopuszcza się zespoły budowlane zabudowy zagrodowej o charakterystycznych dla ogrodnicy układach – półotwartych lub zamkniętych;

3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki mieszkaniowej: 0,30;

4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki dla pozostałych funkcji: 0,60;

5) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu budynków istniejących do zachowania, z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu;

6) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych mieszkaniowych jednorodzinnych: 4,0m;

7) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych pozostałych funkcji: 6,5m;

8) maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących do zachowania, z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu;

9) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych mieszkaniowych jednorodzinnych: 9,0m;

10) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych pozostałych funkcji: 10m;

11) maksymalna wysokość okapu lub elewacji/gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 5,5m;

12) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników): 9,0m;

13) dach:

a) stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy,

b) dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem,

c) dopuszcza się dach pulpitowy i dwuspadowy symetryczny na obiektach pomocniczych;

14) kąt nachylenia połaci dachu budynków zabytkowych do zachowania/ukształtowany zgodnie z cechami lokalnej tradycji budowlanej, dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;

15) kąt nachylenia połaci dachu: 38° do 45° ;

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

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

1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;

2) zachować parametry działek określone w pkt 5;

3) pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych, mniejszych od określonych w pkt 5;

4) dopuszcza się zachowanie podziałów działek zabudowanych pod warunkiem, że ich granice zapewniają zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie;

5) ustala się następujące parametry działek:

- a) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową:
 - wolnostojącą: 1000m² ,
 - bliźniaczą: 600m² ,
- b) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę zagrodową: 3000m² ,
- c) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę usługową: 2000m² ,
- d) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę o innych odpuszczonych funkcjach (z wyjątkiem infrastruktury): 700m² ,
- e) minimalna szerokość działki: 25m (z wyłączeniem zabudowy bliźniaczej),
- f) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 65⁰ do 90⁰ .

§ 35

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 10MNU – 15MNU ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - b) tereny zieleni urządzonej,
 - c) infrastruktura drogowa.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia zasad ochrony środowiska i przyrody:
 - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,35;
 - 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte są w rozdz. IV.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
 - 2) oznaczony na rysunku planu układ kalenicy dotyczy budynku usytuowanego od strony drogi;
 - 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
 - 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budynki należy lokalizować z zachowaniem określonej w planie linii zabudowy oraz terenów zieleni wewnętrznej,
 - b) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej (półotwartych lub zamkniętych),
 - c) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg/równolegle lub prostopadle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
 - d) otoczenia budynków oraz wnętrza zespołów budowlanych przez nie tworzone, należy zagospodarowywać zielenią urządzoną,

- e) nawierzchnię ciągów komunikacyjnych dostosować do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
 - f) tereny zieleni należy formować jako założenia o swobodnych układach kompozycyjnych,
 - g) poszczególne zagrody/zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
 - h) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 5) ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych/budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
- a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej, określonych poprzez elementy architektonicznego ich ukształtowania, które podlegają ochronie,
 - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
 - c) rzut budynku wolnostojącego ukształtować jako prostokątny,
 - d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dwuspadowy dach oraz tradycyjne materiały budowlane,
 - e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami - zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), rozbudowanego rzutu budynku, poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi, deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji), innych elementów detalu, takich jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej, przeszklonych elewacji;
- 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 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;
- 7) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki elewacji:
- a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
 - b) stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
- 8) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) usytuowanie linii zabudowy określa rysunek planu;
 - 2) charakter zabudowy: wolnostojąca/zwarta, dopuszcza się zespoły budowlane zabudowy zagrodowej o charakterystycznych dla wsi układach – otwartych lub zamkniętych;
 - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki mieszkaniowej: 0,25;
 - 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki pozostałych funkcji: 0,30;
 - 5) maksymalna wysokość okapu budynków mieszkalnych jednorodzinnych 4,0m;

- 6) maksymalna wysokość okapu budynków pozostałych funkcji: 6,5m;
 - 7) maksymalna wysokość kalenicy budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 9,0m;
 - 8) maksymalna wysokość kalenicy budynków pozostałych funkcji: 11,0m;
 - 9) maksymalna wysokość okapu lub elewacji obiektów o funkcjach pomocniczych: 5,5m;
 - 10) dach:
 - a) stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy,
 - b) dopuszcza się dach pulpitowy i dwuspadowy symetryczny obiektach pomocniczych;
 - 11) kąt nachylenia połaci dachu: 38° do 45° ;
 - 12) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna/betonowa koloru czerwonego/ceglanego (zalecana karpiówka).
6. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
 - 2) zachować parametry działek określone w pkt 4;
 - 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych, mniejszych od określonych w pkt 4;
 - 4) ustala się następujące parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową:
 - wolnostojącą: 1000m^2 ,
 - bliźniaczą: 600m^2 ,
 - b) minimalna powierzchnia działki pod budynek usługowy: 2000m^2 ,
 - c) minimalna szerokość działki: 25m (z wyłączeniem zabudowy bliźniaczej),
 - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 65° do 90° ;
 - 5) terenom działek rolniczych, z części których wydzielono tereny oznaczone symbolem MNU, zapewnić dostęp do dróg publicznych.

§ 36

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM – 2RM ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy zagrodowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny zabudowy zagrodowej,
 - b) tereny infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
 - c) infrastruktura drogowa;
 - 3) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć produkcji rolnej mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko;
 - 4) na terenie 2RM dopuszcza się budowę nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,35;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.
3. 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) lokalizację nowej zabudowy wyznaczają:
 - a) oznaczone na rysunku planu linii zabudowy,
 - b) układ zieleni wewnętrznej;
 - 2) w przypadku nie wyznaczenia linii zabudowy na terenach zabudowy istniejącej, budynki istniejące wyznaczają nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi;
 - 3) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek mieszkalny;
 - 4) budynki istniejące do zachowania i adaptacji oznaczono na rysunku planu;
 - 5) budynki nieoznaczone na rysunku planu jako „budynki istniejące do zachowania i adaptacji” mogą zostać wyburzone, bądź przebudowane rozbudowane i nadbudowane, zgodnie z ustaleniami planu;
 - 6) dopuszcza się podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości dla zabudowy projektowanej;
 - 7) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
 - 8) ustala się następujące zasady 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;
 - 9) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zachować historyczny układ przestrzenny zabudowy wsi Ogrodnica,
 - b) zachować istniejący układ zagród z niezabudowanymi ich wnętrzami,
 - c) nowe budynki należy lokalizować w nawiązaniu do kompozycji układu zabudowy wsi, z zachowaniem określonej w planie linii zabudowy oraz terenów zieleni wewnętrznej,
 - d) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg / równolegle lub prostopadle do linii zabudowy,
 - e) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy lokalnej tradycji budowlanej – półotwartych lub zamkniętych,
 - f) otoczenia budynków oraz wnętrza zespołów budowlanych przez nie tworzone, należy przekształcać i zagospodarowywać zielenią urządzoną i przydomowym zagospodarowaniem, właściwym dla funkcji działki i zabudowy,
 - g) zachować i przebudować ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
 - h) tereny zieleni należy formować jako założenia o swobodnych układach kompozycyjnych,
 - i) poszczególne zagrody/zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,

- j) silosy lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach osłoniętych zabudową,
- k) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 10) 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/cegłanego lub łupek) oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
 - c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie,
 - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
 - e) wprowadzić/przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej z pełnoplastycznymi elementami konstrukcji ramiaków (wyklucza się podział międzyszybowy); wymiary i podział okien oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
 - f) rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku,
 - g) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy/przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji),
 - h) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
 - i) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych;
- 11) 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;
- 12) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy budynków, w tym dysharmonijnie ukształtowanych:
- a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej, określonych poprzez elementy architektonicznego ich ukształtowania, które podlegają ochronie,
 - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
 - c) rzut budynku wolnostojącego ukształtować jako prostokątny,
 - d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dwuspadowy dach oraz tradycyjne materiały budowlane,
 - e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi, deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji), innych elementów detalu, takich jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej,

- f) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 65% długości budynku;
- 13) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych/zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
- 14) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
- a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12° 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;
- 15) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) usytuowanie linii zabudowy określa rysunek planu;
 - 2) charakter zabudowy: wolnostojąca/zwarta dopuszcza się zespoły budowlane zabudowy zagrodowej o charakterystycznych układach – otwartych lub zamkniętych;
 - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,60;
 - 4) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu budynków istniejących: do zachowania, z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu;
 - 5) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych: 65m;
 - 6) maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących: do zachowania, z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu;
 - 7) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych mieszkaniowych jednorodzinnych: 9,0m;
 - 8) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych pozostałych funkcji: 11,0m;
 - 9) maksymalna wysokość okapu lub elewacji/gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 5,5m;
 - 10) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników): 9,0m;
 - 11) dach:
 - a) stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy,
 - b) dopuszcza się dach pulpitowy i dwuspadowy symetryczny na obiektach pomocniczych,
 - c) dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;
 - 12) kąt nachylenia połaci dachu budynków zabytkowych do zachowania/ukształtowany zgodnie z cechami lokalnej tradycji budowlanej;
 - 13) kąt nachylenia połaci dachu budynków projektowanych: 35° do 45° ;
 - 14) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna/betonowa koloru czerwonego/cegłanego (zalecana karpiówka).
6. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – granice nieruchomości zapewniają zagospodarowanie zgodnie z planem.

§ 37

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) usługi,
 - b) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych;
 - 3) dopuszcza się lokalizacje usług, o których mowa w § 3 pkt 8, lit b, d, e, f, h, i, l;
 - 4) lokalizację usług dopuszcza się przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) pod usługi przeznaczyć parter budynku mieszkalnego/wielofunkcyjnego,
 - b) powierzchnia usług nie może przekroczyć 30% pow. całkowitej budynku mieszkalnego.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
 - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,20;
 - 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowe.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;
 - 2) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych:
 - a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
 - b) zachować/odtworzyć historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna koloru czerwonego/cegłanego lub łupek) oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
 - c) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
 - d) wprowadzić/przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej z pełnoplastycznymi elementami konstrukcji ramiaków (wyklucza się podział międzyszybowy),
 - e) rozbudowa może obejmować maksymalnie 15% pow. zabudowy budynku,
 - f) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy/przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji),
 - g) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
 - h) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
 - i) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji, w tym wentylacyjne;

- 3) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku;
- 4) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
 - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
 - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych,
 - c) uwzględnić zabytkowy charakter zabudowy i rodzaj stosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych.
5. Na terenie, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) charakter zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) maksymalna wysokość okapu budynku istniejącego: istniejąca do zachowania;
 - 3) maksymalna wysokość kalenicy budynku istniejącego: istniejąca do zachowania;
 - 4) dach: istniejący do zachowania / dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
 - 5) kąt nachylenia połaci dachu: istniejący do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem.
6. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – granice nieruchomości zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem.

§ 38

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RU ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych – folwark;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej wchodzące w skład gospodarstwa rolnego),
 - b) tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych),
 - c) tereny zieleni urządzonej,
 - d) infrastruktura drogowa;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające może zajmować nie więcej niż 25% powierzchni terenu;
 - 4) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć produkcji rolnej mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
 - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,30;
 - 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) budynki istniejące do zachowania i adaptacji, w tym budynki zabytkowe, oznaczono na rysunku planu;
 - 2) budynki nieoznaczone na rysunku planu jako „budynki istniejące do zachowania i adaptacji” mogą zostać wyburzone, bądź przebudowane rozbudowane i nadbudowane, zgodnie z ustaleniami planu;
 - 3) w przypadku nie wyznaczenia linii zabudowy, budynki istniejące wyznaczają nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi;
 - 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 odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
 - 6) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zachować historyczny układ przestrzenny zespołu pałacowo-folwarcznego, z wolnym od zabudowy wnętrzem/dziedzińcem założenia,
 - b) nowe budynki lokalizować wyłącznie w miejscu nieistniejącej/zdegradowanej zabudowy historycznej lub w miejscu, w którym w sposób logiczny (w nawiązaniu do zasad kompozycji układu) będzie uzupełniać historyczny układ zabudowy,
 - c) w zależności od potrzeb wprowadzić dostosowane do zabytkowego charakteru założenia urządzenia wypoczynkowo-rekreacyjne,
 - d) zachować i przebudować historyczne ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
 - e) zlikwidować substandardową, tymczasową zabudowę gospodarczą oraz inne elementy budowli rolniczych i przemysłowych niedostosowane do walorów zabytkowych założenia,
 - f) zlikwidować napowietrzne linie elektroenergetyczne,
 - g) wykluczyć lokalizację nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych (przesyłowych i dystrybucyjnych) i telekomunikacyjnych,
 - h) budynki zaadaptować pod lokalizację urządzeń i budowli rolniczych (silosy, zbiorniki),
 - i) wykluczyć lokalizacje nowych wolnostojących nieosłoniętych urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników),
 - j) wprowadzić ciągi zieleni szpalerowej wzdłuż granic założenia oraz wzdłuż podstawowego układu dróg i elementów składających się na wartości kompozycji układu (osi, granic wnętrza),
 - k) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
 - 7) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych oraz budynkach ukształtowanych zgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
 - a) zachować istniejący dach oraz jego geometrię i wysokość,
 - b) zachować/odtworzyć historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna koloru czerwonego/cegłanego lub łupek) oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,

- c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego kształtowania budynku, w tym elementy historycznego kształtowania budynków, podlegające ochronie,
 - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
 - e) wprowadzić/przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej z pełnoplastycznymi elementami konstrukcji ramiaków (wyklucza się podział międzyszybowy); wymiary i podział okien oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
 - f) rozbudowa może obejmować maksymalnie 20% pow. zabudowy budynku,
 - g) wykluczyć elementy architektonicznego kształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
 - h) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy / przebudowy kształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego kształtowania, które podlegają ochronie, z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji),
 - i) w kształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym kształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji;
- 8) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy budynków, w tym dysharmonijnie ukształtowanych:
- a) bryłę i detale architektoniczne kształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych,
 - b) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dwuspadowy dach oraz tradycyjne materiały budowlane,
 - c) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), rozbudowanego rzutu budynku, czterospadowego dachu, na warunkach ustalonych w planie, poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi, innych elementów detalu, takich jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej;
- 9) w budynkach zdegradowanych architektonicznie, przebudowanych niezgodnie z zasadami ochrony konserwatorskiej i z naruszeniem wartości zabytkowych oraz architektonicznych, odtworzyć i przywrócić nieistniejące elementy architektonicznego ich kształtowania, podlegające ochronie;
- 10) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 70% długości budynku;
- 11) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
- 12) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
- a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12° do 45° ,
 - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
 - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
 - d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych,

e) budynki lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach osłoniętych zabudową lub zielenią;

13) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:

- a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
- b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych,
- c) uwzględnić zabytkowy charakter zabudowy i rodzaj stosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych.

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

- 1) charakter zabudowy: wolnostojąca/zwarta, ukształtowana w formie założenia folwarcznego, z wyodrębnioną rezydencją (zabudową mieszkalno-usługową);
- 2) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu budynków istniejących: do zachowania, z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych/przeznaczonych do rekonstrukcji i odtworzenia: 6,5m;
- 4) maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących: do zachowania, z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych mieszkaniowych: 10,0m;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych pozostałych funkcji: 12,0m;
- 7) maksymalna wysokość okapu lub elewacji/gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 4,5m;
- 8) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników): 9,0m;
- 9) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy, dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
- 10) dopuszcza się dach pulpitowy i dwuspadowy symetryczny na obiektach pomocniczych;
- 11) dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;
- 12) kąt nachylenia połaci dachu budynków zabytkowych istniejący do zachowania/ukształtowany zgodnie z cechami lokalnej tradycji budowlanej; dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
- 13) kąt nachylenia połaci dachu budynków projektowanych/przeznaczonych do rekonstrukcji i odtworzenia: 38° do 45° ;
- 14) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego/cegłanego (zalecana karpiówka).

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

- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
- 2) zachować parametry działek określone w pkt 5;
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych, mniejszych od określonych w pkt 5;
- 4) dopuszcza się zachowanie podziałów działek zabudowanych pod warunkiem, że ich granice zapewniają zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem ustalonym w planie;
- 5) ustala się następujące parametry działek:

- a) minimalna pow. dz.: 3000m² ,
- b) minimalna szer. dz.: 25m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 65^o – 90^o .

§ 39

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U 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 zieleni urządzonej;
 - 3) dopuszcza się lokalizacje usług, o których mowa w § 3 pkt 8, lit a i n.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje następujące ustalenie dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody: minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,30.
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, budynki/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) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
 - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
 - b) stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
 - 4) wyklucza się lokalizację nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych (przesyłowych i dystrybucyjnych) i telekomunikacyjnych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury o wysokości powyżej 3,5m;
 - 5) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 65% długości budynku.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki istniejące wyznaczają nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - 2) charakter zabudowy: wolnostojąca,/warta;
 - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,30;
 - 4) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu: 7,5m;
 - 5) maksymalna wysokość kalenicy: 13,0m;
 - 6) maksymalna wysokość akcentu architektonicznego/wieży kościelnej: 18,0m;
 - 7) dach:
 - a) stromy o symetrycznych układach połączeń i kalenicy,

- b) dwuspadowy,
 - c) dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;
 - 8) kąt nachylenia połaci dachu: 35° do 45° ;
 - 9) materiały pokrycia dachu stromeego: dachówka koloru czerwonego.
6. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – granice nieruchomości zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem.

§ 40

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny sportu i rekreacji;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych),
 - b) tereny turystyki,
 - c) infrastruktura drogowa;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające obejmujące tereny turystyki i infrastruktury technicznej może zajmować nie więcej niż 10% powierzchni terenu.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,25;
 - 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
 - 3) zespoły zieleni należy kształtować z zachowaniem następujących warunków:
 - a) układy kompozycyjne kształtować jako swobodne/krajobrazowe, wzorowane na naturalnych układach, z udziałem drzew i zieleni niskiej,
 - b) wzdłuż ciągów komunikacyjnych 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 ład przestrzennego:
- 1) budynki usytuować na działkach w nawiązaniu do układu dróg/równoległe do linii rozgraniczających dróg;
 - 2) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
 - 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
 - 4) zabudowę kształtować z zachowaniem zasady nawiązania do cech lokalnej tradycji budowlanej w zakresie ukształtowania bryły budynku, wysokości budynku oraz formy i kąta nachylenia połaci dachu;
 - 5) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
 - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,

- b) stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych.
5. Na terenie, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) usytuowanie linii zabudowy – nieprzekraczalnej: zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) charakter zabudowy: wolnostojąca,
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie: 500m² ;
 - 4) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu: 5,5m;
 - 5) maksymalna wysokość kalenicy: 12,0m;
 - 6) dach:
 - a) stromy o symetrycznych układach połączeń i kalenicy,
 - b) dwuspadowy;
 - 7) kąt nachylenia połączenia dachu: 35° do 45° ;
 - 8) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka koloru czerwonego/ceglanego.
6. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – granice nieruchomości zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem.

§ 41

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2US ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny sportu i rekreacji;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych),
 - b) tereny turystyki,
 - c) infrastruktura drogowa;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające obejmujące tereny turystyki i infrastruktury technicznej może zajmować nie więcej niż 10% powierzchni terenu.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,40;
 - 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 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
 - 4) zabudowę kształtować z zachowaniem zasady nawiązania do cech lokalnej tradycji budowlanej w zakresie ukształtowania bryły budynku, wysokości budynku oraz formy i kąta nachylenia połaci dachu;
 - 5) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
 - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
 - b) stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) usytuowanie linii zabudowy – nieprzekraczalnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) charakter zabudowy: wolnostojąca/zwarta, dopuszcza się zespoły budowlane o układach – otwartych lub zamkniętych;
 - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,25;
 - 4) maksymalna wysokość okapu: 4,5m;
 - 5) maksymalna wysokość kalenicy: 12,0m;
 - 6) dach:
 - a) stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy,
 - b) dwuspadowy;
 - 7) kąt nachylenia połaci dachu: 38° do 45° ;
 - 8) materiały pokrycia dachu stromego: 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) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
 - 2) zachować parametry działek określone w pkt 4;
 - 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi dopuszcza się wydzielenie działek 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. usługowej: 2000m² ,
 - b) minimalna szer. dz.: 25m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 65° – 90° .

§ 42

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych).
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,80;
 - 2) na terenie występują drzewa pomnikowe i zespoły cennych drzew tworzących założenie parkowe;
 - 3) nowe nasadzenia zieleni dostosować do historycznego układu przestrzennego założenia, uwzględniając w szczególności istniejące elementy układu (wnętrza, aleje, szpalery, zespoły zadrzewień, drzewa występujące wyłącznie pojedynczo, ciek i zbiorniki wodne) i zasad ich rozplanowania;
 - 4) drzewa obumarłe lub wycięte, na warunkach ustalonych w przepisach odrębnych, zastąpić nowymi drzewami zgodnie z wymogami konserwatorskimi i dendrologicznymi;
 - 5) zlikwidować błędne nasadzenia, kolidujące z układem kompozycyjnym założenia;
 - 6) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne;
 - 7) ustala się następujące zasady konserwacji i przebudowy istniejących oraz kształtowania nowych założeń zieleni:
 - a) teren podlega rewaloryzacji,
 - b) uwzględnić wnioski wynikające z przeprowadzonych badań konserwatorskich i dendrologicznych,
 - c) zachować swobodne/krajobrazowe, wzorowane na naturalnych układach, kompozycje założeń,
 - d) nowe układy zieleni kształtować w nawiązaniu do układów kompozycyjnych występujących na terenie lokalizacji lub w jej sąsiedztwie, z udziałem drzew i zieleni niskiej,
 - e) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku,
 - f) wyeksponować istniejące drzewa szczególnie wartościowe – pomnikowe;
 - 8) drzewa pomnikowe oznaczono na rysunku planu.
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 ład przestrzennego:
- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) oświetlenia ulicznego i ogrodowego,
 - b) obiektów komunikacji: dojść, dojazdów (dróg wewnętrznych),
 - c) obiektów infrastruktury technicznej;
 - 2) wyklucza się lokalizację:
 - a) masztów antenowych telefonii komórkowej,
 - b) nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych (przesyłowych i dystrybucyjnych) i telekomunikacyjnych.
 - c) budynków,
 - d) garaży,

- e) kiosków, barakowozów, kontenerów,
 - f) parkingów,
 - g) komercyjnych nośników reklam i informacji – nie będących elementami miejskiego systemu informacji wizualnej/turystycznej;
- 3) ustala się następujące zasady i parametry kształtowania obiektów małej architektury związanych z tymczasowym zagospodarowaniem terenu:
- a) stosować konstrukcję i wykończenie drewniane,
 - b) rozwiązanie architektoniczne – jednorodne dla całego terenu – ukształtować w nawiązaniu do regionalnej tradycji budowlanej i związanymi z nią formami detalu i snycerki (np.: konstrukcji ryglowej/szachulcowej),
 - c) zadaszenie – strome, spadek połaci dachu w granicach 25° do 45° ,
 - d) bryła – otwarta, ażurowa, nie obudowana, bez możliwości zamykania i formowania kiosku,
 - e) maksymalna wysokość: 3,5m;
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
 - 2) granicę działki dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu:
- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie związane z obsługą imprez/festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 2) tymczasowe zagospodarowanie lokalizować na okres trwania imprez okolicznościowych, spotkań i festynów.

§ 43

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych),
 - b) parkingi;
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,70;
 - 2) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują 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. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – granice nieruchomości zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem.
6. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów
 - 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie związane z obsługą imprez/festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - 2) tymczasowe zagospodarowanie lokalizować na okres trwania imprez okolicznościowych, spotkań i festynów.

§ 44

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZC ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny cmentarzy;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych),
 - b) tereny zieleni urządzonej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
 - 1) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne;
 - 2) nowe nasadzenia zieleni realizować z zachowaniem 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 wojewódzkim wykazie zabytków, proponowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;
 - 2) wszelkie roboty budowlane oraz konserwatorskie i restauratorskie przy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu;
 - 3) obowiązują dodatkowe ustalenia zawarte w rozdz. IV.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) 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. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – granice nieruchomości zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem.

§ 45

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych – dystrybucyjne i przesyłowe),
 - b) tereny lasów,
 - c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (stawy),
 - d) drogi wewnętrzne/infrastruktura drogowa – rolne i leśne – z możliwością adaptacji na szlaki turystyczne i ścieżki rowerowe.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
 - 1) zasady ochrony drzew, w tym alej i szpalerów, oraz warunki ich usunięcia, określają przepisy odrębne;
 - 2) celem ochrony drzew, ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości co najmniej 2m od pnia drzewa,
 - b) zakaz prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych, które mogą spowodować trwałe naruszenie systemu korzeniowego drzew.
3. Na 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) 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 3,5m, z wyjątkiem słupów napowietrznej sieci elektroenergetycznej oraz wszelkich urządzeń i sieci telekomunikacyjnych,
 - d) turbin wiatrowych.

§ 46

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2R ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

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

§ 47

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny lasów;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych – dystrybucyjne i przesyłowe),
 - b) tereny rolnicze,
 - c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (stawy, i inne),
 - d) drogi wewnętrzne.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
- 1) zapewnić ochronę stanowisk roślin prawnie chronionych i zwierząt;
 - 2) stanowiska roślin prawnie chronionych oznaczono na rysunku planu;

- 3) podejmowane działania inwestycyjne i zmiany w zagospodarowaniu terenu winny uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych i obszarów zdrenowanych oraz ich ochronę;
 - 4) sposób zagospodarowania i ochrony lasów określają przepisy odrębne oraz Plan Urządzenia Lasu.
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) 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.

§ 48

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

§ 49

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 odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
 - 2) budynek ukształtować/przebudować w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej.
4. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – granice nieruchomości zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem.

§ 50

1. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD D – droga dojazdowa 1/2 – wprowadza się następujące ustalenia:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach istniejącego pasa drogowego (zgodnie z obecnym stanem władania);
 - 2) wymagane poszerzenia pasa drogowego w liniach rozgraniczających określa rysunek planu;
 - 3) w terenie zabudowanym wsi dopuszcza się przekrój uliczny;
 - 4) w przekroju ulicznym należy lokalizować:
 - a) jezdnię,
 - b) jednostronny chodnik;
 - 5) zaleca się – w zależności od potrzeb – lokalizację/wytyczenie dodatkowo ścieżki rowerowej, w przypadku uzyskania odpowiednich warunków terenowych;
 - 6) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.

§ 51

1. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD D – droga dojazdowa 1/2 – wprowadza się następujące ustalenia:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) w przekroju drogowym, poza terenem zabudowy – 15m,
 - b) w przekroju ulicznym, w granicach istniejącego pasa drogowego (zgodnie z obecnym stanem władania);
 - 2) w przekroju ulicznym należy lokalizować:
 - a) jezdnię,
 - b) jednostronny chodnik;
 - 3) wymagane poszerzenia pasa drogowego w liniach rozgraniczających określa rysunek planu;
 - 4) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.

§ 52

1. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD D – droga dojazdowa 1/1 - wprowadza się następujące ustalenia:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) w przekroju drogowym, poza terenem zabudowy – 15m,
 - b) w przekroju ulicznym, w granicach istniejącego pasa drogowego (zgodnie z obecnym stanem władania).

§ 53

1. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KD PJ i 5KD PJ – droga pieszojezdna 1/1 lub 1/2 – wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach istniejącego pasa drogowego (zgodnie z obecnym stanem władania);
- 2) wymagane poszerzenia pasa drogowego w liniach rozgraniczających określa rysunek planu;
- 3) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.

§ 54

1. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolami 6KDW – droga wewnętrzna pieszojezdna wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach istniejącego pasa drogowego (zgodnie z obecnym stanem władania);
- 2) zaleca się – w zależności od potrzeb i możliwości terenowych – wydzielenie:
 - a) ciągu pieszego/pieszorowerowego,
 - b) pasów postojowych,
 - c) pasów zieleni.

Rozdział VIII Przepisy końcowe

§ 55

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

§ 56

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

§ 57

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Zbigniew Sozański

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VII/37/11
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 27 kwietnia 2011 r.
Zalacznik1.jpg

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII/37/11
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 27 kwietnia 2011 r.
Zalacznik2.jpg

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

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ogrodnica w dniach od 16 grudnia 2009r. do 15 stycznia 2010r, wpłynęła następująca uwaga, która nie została uwzględniona przez Burmistrza Środy Śląskiej. W czasie wyłożenia projektu planu w dniach od 15 lutego do 15 marca 2011r. uwagi nie zostały złożone.

Lp.	Wnoszący uwagę	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie
1.	Robert Łagowski ul. Samolotowa 4/6 53-129 Wrocław	Dopuszczyć zróżnicowaną kolorystykę ceramicznego dachu.	Uwaga rozpatrzona negatywnie. Zdefiniowane warunki kształtowania zabudowy wynikają z wytycznych WKZ oraz uzgodnienia projektu planu w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego wsi (teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej). Wymóg jednorodności i spójności oraz dyscypliny architektonicznej nierozzerwalnie związany jest z wysokim poziomem ładu przestrzennego i wysokim poziomem jakości rozwiązań przestrzennych (odwrotnie do zjawisk, często akceptowanych, które w swym wyrazie można określić jako: chaotyczne, pstrokaty, niedostosowane do otoczenia, wyrwane z kontekstu, obce bogatej niepowtarzalnej tradycji budowlanej regionu). Wymogi ładu przestrzennego oraz zasady wymienione w art. 1 i art. 15 ustawy opizp oraz § 4 nakładają obowiązek określenia „cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania rewaloryzacji”, jak i „cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony”. Wobec odrębności i niepowtarzalności przestrzennej wsi i jej zidentyfikowanych wartości kulturowych, przejawiających się w sposobie ukształtowania krajobrazu kulturowego i podstawowego kształtującego go elementu - charakterystycznie ukształtowanych dachów zabudowy, w ustaleniach projektu planu określono - w niezbędnym zakresie - zasady, które zapewniają odpowiednie, do okoliczności, jak wyżej, kształtowanie architektury budynku, a przede wszystkim krajobrazu i charakterystycznej sylwetki zabudowań. Przy konstruowaniu tych zasad, uwzględniono: - fachową widzę, - poglądy, wskazówki oraz i ustalenia wojewódzkiego konserwatora Zabytków, - poglądy wynikające z dyskusji prowadzone przez środowiska zajmujące określeniem zasadami kształtowaniem współczesnej zabudowy, w poszanowaniu do tradycji kulturowej regionu, w której będzie realizowana.

			<p>Wskazania, zarówno wynikające z wiedzy zawodowej, jak i zasad określonych w art. 1 ustawy opizp, jednoznacznie wskazują na zapisy określone w projekcie planu. Jaskrawe i niezharmonizowane oraz różnorodne kolory dachu prowadzą do dysharmonijnie ukształtowanej zabudowy i chaosu. W końcu do substandardowej zabudowy, i do niskiej, nie satysfakcjonującej użytkowników oceny całego zespołu - przez te budynki ukształtowanego (nierozzerwalnie wiążą się z obniżeniem wartości gruntu i nieruchomości – zjawiskiem degradacji przestrzennej).Ustalenia planu nakładają obowiązek dostosowania istniejących dachów do wymogów ustalonych w planie, w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków. Plan nie akceptuje istniejącej substandardowej zabudowy.</p>
--	--	--	---

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

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ogródnica, 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 w/w zadań zmienią się odpowiednio do uzyskanych funduszy.