

**UCHWAŁA NR VII/41/11  
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ**

**z dnia 27 kwietnia 2011 r.**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr VII/78/07 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 Wrocisławice.
2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunkach planu, stanowiących załączniki graficzne do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) **załącznik nr 1** – rysunek planu nr 1, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący integralną część planu,
  - 2) **załącznik nr 2** – rysunek planu nr 2, sporządzony na mapie w skali 1:5000, stanowiący integralną część planu,
  - 3) **załącznik nr 3** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
  - 4) **załącznik nr 4** – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
4. Załączniki nr 3 i 4 nie stanowią ustaleń planu.

**§ 2**

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

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

### § 3

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Wrocisławice;
- 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 nie może ulegać przesunięciu;
- 7) **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej** – należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
  - a) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, opieki społecznej, ochrony zdrowia, oświaty i nauki, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego, w tym straży pożarnej),
  - b) handlu detalicznego, z wyłączeniem handlu i usług, o którym mowa w pkt 9,

- c) gastronomii,
  - d) usług turystyki i odnowy biologicznej,
  - e) działalności biurowej, administracji, (biura obsługi działalności gospodarczej i zarządzania, agencje, banki, poradnictwo finansowe i prawne, poczta, centrum konferencyjne),
  - f) usług informatycznych i łączności,
  - g) wystawienniczej i targowej,
  - h) projektowania i innych form pracy twórczej,
  - i) usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców/gospodarstw domowych, tym usług fryzjerskich, kosmetycznych, krawieckich, szewskich, tapicerskich, pralniczych, weterynaryjnych oraz naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego, z wyłączeniem obsługi i naprawy samochodów i motocykli,
  - j) produkcji drobnej związanych z obsługą mieszkańców/gospodarstw domowych -piekarnia, cukiernia,
  - k) kultury i rozrywki,
  - l) sportu i rekreacji,
  - m) ochrony zdrowia (opieka zdrowotna),
  - n) oświaty (edukacji) i nauki,
  - o) opieki społecznej,
  - p) działalności kościołów;
- 9) **terenach obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów, które służą działalności w zakresie:
- a) produkcji,
  - b) handlu hurtowego i magazynowania,
  - c) obsługi komunikacji;
- 10) **terenie zabudowy mieszanej** – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów zagospodarowanych równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych rodzajów użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych planu:
- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - b) usługi, w zakresie określonym w pkt 8;
- 11) **terenach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć tereny zieleni urządzonej z obiektami budowlanymi sportu i rekreacji, wraz z obiektami towarzyszącymi – uzupełniającymi przeznaczenie podstawowe terenu (lokalizowanymi na warunkach ustalonych w planie i pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników), obejmującymi:
- a) usługi, w zakresie określonym w pkt 8 lit. c), d),
  - b) parkingi wraz z dojazdami,
  - c) ścieżki piesze i ścieżki rowerowe,
  - d) obiekty infrastruktury technicznej;
- 12) **usługach turystyki** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących obsłudze turystyki, zgodnie z wymogami i zakresem działalności określonymi w przepisach odrębnych, jak i służących działalności z zakresu:
- a) rekreacji indywidualnej (domki letniskowe),

- b) gastronomii,
- c) odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,
- d) sportu i rekreacji;

13)  **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;

14)  **obiektach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia terenów łącznie z obiektami budowlanymi i urządzeniami technicznymi z nimi związanymi, obejmujące:

- a) sieci i urządzenia wodociągowe,
- b) sieci i urządzenia kanalizacyjne,
- c) sieci i urządzenia elektroenergetyczne,
- d) sieci urządzenia gazownicze,
- e) stacjonarne i ruchome sieci telekomunikacyjne,
- f) urządzenia radiokomunikacyjne;

15)  **infrastrukturze drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, obejmujące:

- a) drogi wewnętrzne,
- b) ciągi piesze i place,
- c) ciągi pieszo-rowerowe,
- d) parkingi;

16)  **obiektach o funkcjach pomocniczych** – należy przez to rozumieć garaże oraz wiaty do przechowywania sprzętu rolniczego/gospodarczego, jak i innych obiektów służących produkcji rolnej, zgodnie z przeznaczeniem terenu;

17)  **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania elewacji frontowej (nadziemnej części) bryły budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 2,5m poza obrys elewacji budynku charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej elementów architektonicznego ukształtowania budynków i ich zadaszeń/okapów (ryzalitów, przedsionków, ganków, galerii, witryn, wykuszy, klatek schodowych, stref wejściowych/wjazdowych) oraz schodów, których łączna szerokość w całej szerokości elewacji budynku, wyznaczonej linią zabudowy, nie może przekroczyć:

- a) 4,5m w ciągu elewacji budynku jednorodzinnego,
- b) 25% szerokości elewacji budynków pozostałych;

18)  **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 2,0m poza obrys elewacji budynku charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej elementów architektonicznego ukształtowania budynków i ich zadaszeń/okapów (ryzalitów, przedsionków, ganków, galerii, witryn, wykuszy, klatek schodowych, stref wejściowych/wjazdowych) oraz schodów, których łączna szerokość w całej szerokości elewacji budynku, wyznaczonej linią zabudowy, nie może przekroczyć:

- a) 4,5m w ciągu elewacji budynku jednorodzinnego,
- b) 25% szerokości elewacji budynków pozostałych;

19)  **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć obszar obejmujący tereny:

a) dróg publicznych oraz w części tereny bezpośrednio do nich przyległe, o innym przeznaczeniu, w granicach wyznaczonych elewacjami frontowymi budynków,

b) inne tereny określone w planie;

zasięg przestrzeni publicznej na styku z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy należy rozumieć jako zasięg do projektowanej ściany budynku;

- 20) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stanowiąca stosunek powierzchni zabudowy wszystkich stałych obiektów (w tym pomocniczych i gospodarczych) zlokalizowanych w obrębie działki/terenu do powierzchni tej działki/tego terenu;
- 21) **wysokość okapu lub gzymsu** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu okapu/gzymsu głównego;
- 22) **wysokość kalenicy** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu kalenicy dachu;
- 23) **wysokość elewacji/attyki** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji/krawędzi attyki budynku z dachem płaskim, o kącie nachylenia połaci mniejszym od  $12^{\circ}$ , poziom terenu przy budynku, od którego będzie liczona wysokość, może różnić się od poziomu jaki występował na terenie niezainwestowanym, o nie więcej niż 1m;
- 24) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci oraz o symetrycznym układzie połaci i kalenicy na podstawowym rzucie budynku;
- 25) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie określonym w ustaleniach planu, jednakowy dla głównych połaci dachu;
- 26) **przebiegu kalenicy** – należy przez to rozumieć określony na rysunku planu kierunek przebiegu głównej kalenicy/najdłuższego ciągłego odcinka kalenicy dachu od strony linii zabudowy;
- 27) **terenie zainwestowanym** – należy przez to rozumieć tereny zabudowane i zagospodarowane w całości lub części w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 28) **terenie niezainwestowanym** – należy przez to rozumieć teren niezabudowany i niezagospodarowany w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 29) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 30) **budynku istniejącym/zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć budynek/zabudowę zrealizowane do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 31) **budynku projektowanym/zabudowie projektowanej** – należy przez to rozumieć budynek/zabudowę, która może być zrealizowana w obszarze planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 32) **obszar zieleni wewnętrznej** – należy przez to rozumieć obszar wyłączony z lokalizacji budynków, którego co najmniej w 50% powierzchni wyznaczonej na rysunku planu należy zagospodarować pod zielenią urządzoną wysoką i niską oraz trawniki; 1 drzewo winno przypadać na co najmniej 80m<sup>2</sup> wymaganej do zagospodarowania pod zielenią powierzchni;
- 33) **strefie ochrony konserwatorskiej „A”** – należy przez to rozumieć strefę ochrony konserwatorskiej, o której mowa w przepisach odrębnych, ustaloną postanowieniami planu dla zapewnienia pełnej ochrony najwyższych w obszarze wsi wartościach zabytkowych i warunków do działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych (założeń kościelnych, parkowo-pałacowych, pałacowo-folwarcznych); zasady zagospodarowania obszaru strefy i ochrony wartości zabytkowych zawarte są w postanowieniach planu/w treści uchwały;

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

#### § 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru opracowania planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - 4) oznaczenia klasyfikacji technicznej dróg,
  - 5) linie zabudowy, obowiązujące i nieprzekraczalne,
  - 6) obszar zieleni wewnętrznej,
  - 7) dominanta architektoniczna do zachowania,
  - 8) strefa ochrony konserwatorskiej „A”,
  - 9) strefa ochrony konserwatorskiej „B”,
  - 10) strefa obserwacji archeologicznej „OW”.
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 rysunek 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 gospodarstwach leśnych, oznaczone symbolem RU,
  - 7) tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin, oznaczone symbolem PG,
  - 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP,
  - 9) tereny cmentarzy, oznaczone symbolem ZC,
  - 10) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R,
  - 11) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL,
  - 12) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem Ws,
  - 13) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolem E,
  - 14) tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczone symbolem W,
  - 15) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem KD,
  - 16) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW.
3. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania opisane są symbolami literowymi i cyfrowymi.
4. Symbol literowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.
5. W treści uchwały, w zależności od potrzeb, ustala się:
  - 1) indywidualne ograniczenia i zakazy oraz nakazy dotyczące zakresu podstawowego przeznaczenia terenów,
  - 2) rodzaj/zakres oraz warunki lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego (funkcji dopuszczalnej).
6. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunkach planu linie rozgraniczające.

### **§ 6**

1. Plan dopuszcza utrzymanie występujących w stanie istniejącym funkcji terenów zainwestowanych, odmiennych od ustaleń planu, przy spełnieniu następujących warunków:
  - 1) ograniczone zostaną uciążliwości tych funkcji do wielkości wynikających z obowiązujących standardów jakości środowiska, jakie winny obowiązywać na terenach o użytkowaniu ustalonym w planie,

- 2) w granicach działek tych funkcji zapewniona zostanie odpowiednia liczba miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
- 3) ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku / części budynku związanego z tą funkcją.

### **§ 7**

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

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

### **§ 8**

1. Ochronie podlega ujęcie wody pitnej zlokalizowane na terenie wsi Wrocisławice, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Granice strefy ochrony ochronnej bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody, ustanowionych w trybie przepisów odrębnych decyzją Wojewody Wrocławskiego OŚ.I.62100/33/98 z dnia 9 grudnia 1998r, oznaczono na rysunku planu.
3. Zasady zagospodarowania oraz użytkowania terenów położonych w strefach ochronnych – bezpośredniej i pośredniej – ujęcia wody, określają właściwe decyzje.
4. Dla terenu strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody, ustala się następujące warunki użytkowania:
  - 1) zabrania się użytkowania terenu na cele nie związane z eksploatacją ujęcia wody,
  - 2) teren zagospodarować zielenią,
  - 3) wody opadowe odprowadzić w sposób bezpieczny dla ujęcia.
5. Celem ochrony ujęcia wody ustala się następujące ograniczenia w użytkowaniu i zasady użytkowania terenów położonych w obszarze strefy ochrony pośredniej ujęcia:
  - 1) zabrania się robót, czynności i zmian w zagospodarowaniu terenu powodujących zagrożenie dla jakości ujmowanej wody z ujęcia, a w szczególności:
    - a) wprowadzanie ścieków do ziemi,
    - b) stosowania nawozów sztucznych i środków ochrony roślin,
    - c) budowy nowych ujęć wody,
    - d) rolniczego wykorzystania ścieków,
    - e) lokalizacji miejsc grzebania zwierząt,
  - 2) w zagospodarowaniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej zachować zasady, o których mowa w § 10, w tym zapewnić ochronę ujęcia przed skażeniami chemicznymi,
  - 3) wyklucza się lokalizacje jakiegokolwiek zabudowy oraz nowych dróg.

### **§ 9**

1. Granice udokumentowanych złóż kopaliny węgla brunatnego, oznaczono na rysunku planu.

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

### **§ 10**

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

### **§ 11**

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

### **§ 12**

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

### **§ 13**

1. Zasady ochrony oraz warunki usunięcia drzew i krzewów określają przepisy odrębne.
2. 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.
3. Drzewa usunięte zastąpić nowymi nasadzeniami.
4. 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.
5. Wyznacza się obszary zieleni wewnętrznej wyłączone z lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz infrastruktury drogowej.
6. Na obszarach zieleni wewnętrznej należy zachować istniejące drzewa.

## **Rozdział IV**

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

### **§ 14**

1. Ochronie podlegają:
  - 1) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków,

- 2) obiekty proponowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, wyznaczone przez wojewódzkiego konserwatora zabytków,
  - 3) układ przestrzenny wsi i zasady rozplanowania jego elementów,
  - 4) krajobraz kulturowy i panoramy układu ruralistycznego wsi Wrocisławice,
  - 5) zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne oraz obiekty i znaleziska archeologiczne.
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 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 kulturowy tworzą:
  - 1) ruralistyczny układ przestrzenny wsi (o cechach wsi wielodrożnicowej/ulicówki) oraz układy przestrzenne poszczególnych zespołów zabudowy (budowlanych) tworzący ten układ,
  - 2) zespół kościelny,
  - 3) budynki istniejące i projektowane oraz ich cechy architektoniczne odnoszące się do ukształtowania bryły, dachu i jego pokrycia),
  - 4) zespoły zieleni w obrębie zabudowy wsi oraz w otoczeniu dróg i cieków,
  - 5) panoramy krajobrazowe (widoki) układu ruralistycznego wsi składającego się z nawarstwiających się elementów układu przestrzennego (brył budynków i ich elewacji), zieleni oraz niezabudowanego 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 podlega zespół kościelny – p.w. św. Wawrzyńca.
4. Ochrona zespołu polega na ich zachowaniu i jego rewaloryzacji, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i ustaleniami uchwały.
5. W pracach konserwatorskich i restauratorskich oraz przy wszelkich robotach budowlanych wykorzystać dostępne materiały ikonograficzne oraz w niezbędnym zakresie przeprowadzić badania architektoniczne/konserwatorskie.
6. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zlokalizowanych na obszarze strefy konserwatorskiej „A” określają ustalenia planu w rozdz. III, V, VI i VII, rysunek planu oraz przepisy odrębne.

## **§ 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 rozplanowania jego elementów,
  - 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 kątów ich nachyleń,
  - d) układ kalenicy,
  - e) ceramiczne pokrycie dachu, ceglany kolor pokrycia dachu,
  - f) cechy stylistyczne zabudowy obejmujące – kompozycje brył i elewacji, proporcje elementów architektonicznych kształtujących bryły i elewacje, formy elementów dekoracyjnych i detalu,
  - g) rozwiązania materiałowe, charakterystyczne dla istniejącej tradycji budowlanej,
- 5) istniejący układ dróg,
  - 6) założenia zieleni, aleje, szpalery, drzewa,
  - 7) zieleń ogrodowa/parkowe otoczenie zabudowy,
  - 8) elementy krajobrazu naturalnego integralnie związane z zespołami zabudowy: ciek i ich przyrodnicze/łąkowe otoczenie,
  - 9) panoramy krajobrazowe zabudowy od strony dróg.
4. Ochrona wymienionych elementów zagospodarowania terenu i zabudowy oraz elementów krajobrazu naturalnego i panoram krajobrazowych polega na ich zachowaniu i modernizacji (rewaloryzacji) oraz na dopuszczeniu ich przebudowy i rozbudowy, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i ustaleniami uchwały.
5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zlokalizowanych na obszarze strefy konserwatorskiej „B” określają ustalenia planu w rozdz. III, V, VI i VII, rysunek planu oraz przepisy odrębne.
6. 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. Stanowisko archeologiczne nr 2/55/79 – 23 AZP, oznaczono na rysunku planu.
- 3. Ustala się następujące warunki i zasady ochrony stanowisk archeologicznych oraz ich bezpośredniego sąsiedztwa:
  - 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne i zmiany zagospodarowania terenu wymagają uprzedniego przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych;
  - 2) zasady prowadzenia prac archeologicznych oraz konserwatorskich i restauratorskich (ratowniczych badań archeologicznych) określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

## **§ 20**

- 1. Dla obszaru zespołu kościelnego – kościoła p.w. św. Wawrzyńca ustala się strefę ochrony archeologicznej „W”.
- 2. Wyznaczona na rysunku planu strefa ochrony konserwatorskiej „A” jest równoznaczna ze strefą ochrony archeologicznej „W”.
- 3. Zasady ochrony zabytków archeologicznych oraz prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych i uzyskania pozwolenia na prace archeologiczne i wykopaliskowe, określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

## **§ 21**

1. Dla obszaru układu ruralistycznego wsi Wrocisławice oraz obszaru strefy ochronnej gazociągów przesyłowych wysokiego ciśnienia i gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia ustala się strefę obserwacji archeologicznej „OW”.
2. Dla obszaru układu ruralistycznego wsi Wrocisławice granicę strefy oznaczono na rysunku planu w skali 1:2000.
3. Wyznaczona na rysunku planu w skali 1:5000 strefa ochronna gazociągów przesyłowych wysokiego ciśnienia i gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia jest równoznaczna ze strefą ochrony archeologicznej „OW”.
4. Zasady ochrony zabytków archeologicznych i prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych oraz zgłoszenia i prowadzenia prac ziemnych określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

## **§ 22**

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

## **Rozdział V**

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

## **§ 23**

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

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

- 6) dopuszcza się stosowanie zadaszenia, w tym zadaszenia stromego (spadek połaci dachu w granicach  $25^{\circ} - 45^{\circ}$ ).
8. Pod potrzeby związane z organizacją i obsługą imprez masowych i rekreacyjno-wypoczynkowych, dopuszcza się lokalizację, w sposób zorganizowany, przenośnych i tymczasowych systemów o formach namiotowych.

## § 24

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

## § 25

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

- 4) w części centralnej wsi, objętej strefą ochrony konserwatorskiej „A” i „B” przebudować ciągi komunikacji pieszej, pobocza oraz dojazdy, ścieżki rowerowe, placyki i okolnice oraz inne obszary wspólnego użytkowania, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru, głównie poprzez wprowadzenie bruku kamiennego i innych naturalnych nawierzchni oraz zieleni,
- 5) w drogach pieszo – jezdnych i wewnętrznych dopuszcza się dodatkowe wydzielenie, poprzez zróżnicowanie rodzaju nawierzchni, takich elementów przekroju, jak: placyki rekreacyjne, ciągi piesze (chodniki), wjazdy na posesje, miejsca postojowe oraz ścieżki rowerowe.

## **Rozdział VI**

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

#### **§ 26**

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

#### **§ 27**

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

7. Przy przebudowie dróg w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń wysoką, zlokalizowaną w obrębie linii rozgraniczających.
8. Nową zieleń kształtować zgodnie z warunkami określonych w rozdz. V.

### **§ 28**

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

### **§ 29**

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

### **§ 30**

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez zbiorowy system zaopatrzenia w wodę funkcjonujący w oparciu o wodociąg grupowy, zasilany przez SUW Szczepanów.
2. Do czasu realizacji docelowego systemu zaopatrzenia w wodę dopuszcza się funkcjonowania systemu w oparciu o SUW Wrocisławice .
3. Ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorowy system odprowadzenia ścieków (K5), funkcjonujący w oparciu o następujące elementy:
  - 1) sieci kanalizacyjne – kanały sanitarne (istniejące i projektowane), usytuowane w ciągach dróg lub poza nimi, zgodnie z programem i planem rozbudowy sieci kanalizacyjnej sanitarnej (koncepcją programową gospodarki ściekowej),
  - 2) sieci kanalizacyjne wsi Ciechów i Chwalimierz,
  - 3) miejską oczyszczalnię ścieków w Środzie Śląskiej.

4. Do czasu realizacji docelowego zbiorowego systemu odprowadzenia ścieków, dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez grupowe indywidualne systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz gromadzenie ścieków w osadnikach bezodpływowych, na warunkach ustalonych w przepisach szczególnych.
5. Plan ustala odprowadzanie wód deszczowych na teren działki lub do istniejących cieków wodnych – zgodnie z warunkami ustalonymi w przepisach odrębnych.
6. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie usuwania i utylizacji odpadów stałych:
  - 1) składowanie czasowe odpadów wyłącznie w miejscach gromadzenia odpadów stałych zlokalizowanych zgodnie z wymogami przepisów Prawa budowlanego i innych przepisów odrębnych,
  - 2) składowanie, segregacja i utylizacja z wykorzystaniem terenów gromadzenia i utylizacji odpadów komunalnych, zlokalizowanych na terenach komunalnego wysypiska.
7. Plan ustala dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłem i dystrybucją energii zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne oraz przyjętymi założeniami do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze miasta, z uwzględnieniem następujących urządzeń:
  - 1) linii elektroenergetycznych sn (20 kV),
  - 2) stacji transformatorowych,
  - 3) linii elektroenergetycznych nn (kablowych) z przyłączeniami.
8. 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.
9. Plan ustala ogrzewanie obiektów w oparciu o źródła indywidualne lub grupowe, spełniające wymogi sanitarne i ochrony środowiska określone w przepisach odrębnych.
10. Ustala się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych. Istniejące linie do zachowania.

### **§ 31**

1. Ustala się budowę nowej oraz rozbudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej pod potrzeby adaptowanej i nowej zabudowy.
2. Ustala się rozbudowę systemu zaopatrzenia w wodę, poprzez rozbudowę sieci wodociągowej (Ø40 – Ø100) w rejonie projektowanej nowej zabudowy, w tym w ciągach projektowanych dróg.
3. Ustala się budowę kanalizacji sanitarnej (Ø200 – Ø300), w rejonie istniejącej i projektowanej nowej zabudowy, w tym w ciągu projektowanych i istniejących dróg.
4. Schemat przebiegu sieci zawiera rysunek planu.
5. Zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji wino nastąpić na warunkach określonych przez właściciela sieci.
6. W obszarze strefy ochrony konserwatorskiej „A” i „B”, wyklucza się lokalizację nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych (przesyłowych i dystrybucyjnych).
7. Podlegające modernizacji i przebudowie istniejące napowietrzne sieci, zlokalizowane w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej „A” i „B”, zastąpić liniami kablowymi ziemnymi.
8. Stacje transformatorowe należy lokalizować jako wolnostojące budowle lub jako urządzenia wbudowane w budynki usługowe. Ustala się możliwość lokalizacji wolnostojących stacji transformatorowych 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, RM, RU i innych, stosowanie do potrzeb poszczególnych odbiorców.
11. Przebudowę linii elektroenergetycznych, w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami, przeprowadzić na warunkach określonych przez przedsiębiorstwo energetyczne.
12. 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.

### **§ 32**

1. Ustala się następujące ogólne zasady budowy i przebudowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) układ nowych oraz zakres rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w oparciu o założenia, koncepcje, programy i plany rozbudowy poszczególnych rodzajów sieci lub w oparciu o rozwiązania zawarte w projektach budowlanych poszczególnych przedsięwzięć,
  - 2) nowe odcinki sieci (kanalizacji sanitarnej, deszczowej i wodociągów, sieci gazowej, elektroenergetycznej dystrybucyjnej sn / nn oraz telekomunikacyjnej, należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg powiatowych i gminnych oraz wewnętrznych,
  - 3) dopuszcza się lokalizację 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.

### **§ 33**

1. Na rysunku planu oznaczono gazociąg przesyłowy wys. ciśnienia Załącze – 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 gazociągi 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.

#### **§ 34**

1. W obszarze planu znajduje się elektroenergetyczna linia przesyłowa/dystrybucyjna 110kV.
2. Przebieg linii 110kV wraz z pasem technologicznym, o szerokości 40m (po 20m od osi linii w obu kierunkach), oznaczono na rysunku planu.
3. W pasie technologicznym linii 110kV ustala się następujące warunki zagospodarowania i użytkowania jego terenów:
  - 1) wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i jego bezpośredniego sąsiedztwa powinny być zaopiniowane przez właściciela linii,
  - 2) zieleni wysoką można lokalizować w odległości 16,5 od osi linii, w uzgodnieniu z właścicielem linii,
  - 3) ciągu istniejącej linii 110kV i oznaczonego pasa technologicznego wyklucza się budowę linii 220kV,
  - 4) wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego bezpośrednim sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii,
  - 5) dopuszcza się eksploatację i odbudowę istniejącej linii 110kV.

#### **§ 35**

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

## Rozdział VII Ustalenia szczegółowe

### § 36

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU – 10MNU ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej (tereny istniejącego wielofunkcyjnego zainwestowania wiejskiego);
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – istniejącej,
    - b) tereny zabudowy zagrodowej,
    - c) tereny obiektów produkcyjnych 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, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 5) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 6) na terenach 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 7MNU wyklucza się lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, obejmującego nowe obiekty produkcyjne i aktywności gospodarczej.
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. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) budynki istniejące do zachowania i adaptacji, w tym budynki zabytkowe, oznaczono na rysunku planu;
  - 2) budynki nieoznaczone na rysunku planu jako „budynki istniejące do zachowania i adaptacji” mogą zostać wyburzone, bądź przebudowane rozbudowane i nadbudowane, zgodnie z ustaleniami planu;
  - 3) w przypadku nie wyznaczenia linii zabudowy na terenach zabudowy istniejącej, budynki istniejące wyznaczają nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi;

- 4) oznaczony na rysunku planu układ kalenicy dotyczy budynku usytuowanego od strony drogi;
- 5) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
- 6) dopuszcza się podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości określonej 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 zagospodarowania:
  - a) zachować historyczny układ przestrzenny zespołów budowlanych wsi, w szczególności elementy układu charakterystyczne dla wsi wielodrożnicowej,
  - b) zachować istniejący układ zagród z niezabudowanymi ich wnętrzami,
  - c) nowe budynki należy lokalizować w nawiązaniu do kompozycji układu zabudowy wsi, z zachowaniem określonej w planie linii zabudowy oraz terenów zieleni wewnętrznej,
  - d) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg/równolegle lub prostopadle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
  - e) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej (półotwartych lub zamkniętych),
  - f) otoczenia budynków oraz wnętrza zespołów budowlanych przez nie tworzone, należy przekształcać i zagospodarowywać zielenią urządzoną,
  - g) zachować i przebudować ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
  - h) poszczególne zagrody/zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
  - i) silosy lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach zasłoniętych zabudową,
  - j) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 9) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych oraz budynkach ukształtowanych zgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
  - a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
  - b) zachować/odtworzyć historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna koloru czerwonego/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,
  - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
  - e) wprowadzić/przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej z pełnoplastycznymi elementami konstrukcji ramiaków (wyklucza się podział międzyszybowy),
  - f) rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku,
  - g) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy/przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych przez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji),

- h) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
  - i) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak balkony i kolumny,
  - j) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku i jego walorami materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji, w tym wentylacyjne;
- 10) w budynkach zabytkowych zdegradowanych architektonicznie, przebudowanych niezgodnie z zasadami ochrony konserwatorskiej i z naruszeniem wartości zabytkowych oraz architektonicznych, odtworzyć i przywrócić nieistniejące elementy architektonicznego ich ukształtowania, podlegające ochronie;
- 11) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych/budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
- a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej, określonych poprzez elementy architektonicznego ich ukształtowania, które podlegają ochronie,
  - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, 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 i dodatkowe dachy ze szczytami - zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji) oraz elementów konstrukcji szachulcowej jak i elementów z kamienia lub z cegły klinkierowej;
- 12) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych/zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
- 13) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
- a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach  $12^{\circ} - 35^{\circ}$ ,
  - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
  - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 35% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
  - d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych,
  - e) budynki lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach osłoniętych zabudową lub zielenią;
- 14) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki elewacji:
- a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
  - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych,

c) uwzględnić zabytkowy charakter zabudowy i rodzaj stosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;

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;

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: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy – dwuspadowy, dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;

14) kąt nachylenia połaci dachu budynków zabytkowych: do zachowania; dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;

15) kąt nachylenia połaci dachu budynków projektowanych:  $38^{\circ}$  do  $45^{\circ}$  ;

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 zgodne z przeznaczeniem ustalonym w planie;

5) ustala się następujące parametry działek:

a) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną:

- wolnostojącą:  $1000\text{m}^2$  ,

- bliźniaczą:  $600\text{m}^2$  ,

b) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę zagrodową:  $3000\text{m}^2$  ,

- c) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę usługową: 2000m<sup>2</sup> ,
- d) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę o innych odpuszczonych funkcjach (z wyjątkiem infrastruktury): 700m<sup>2</sup> ,
- e) minimalna szerokość działki: 25m (z wyłączeniem zabudowy bliźniaczej),
- f) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 65<sup>0</sup> do 90<sup>0</sup> .

### § 37

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 11MNU – 15MNU ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - 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 dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
  - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,35;
  - 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady 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 i przydomowym zagospodarowaniem, właściwym dla funkcji działki i zabudowy,
    - e) poszczególne zagrody/zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
    - f) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
  - 5) ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

- a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej, określonych poprzez elementy architektonicznego ich ukształtowania, które podlegają ochronie,
  - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
  - c) rzut budynku wolnostojącego ukształtować jako prostokątny,
  - d) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dwuspadowy dach ze szczytami, pokryty dachówką,
  - e) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny i dodatkowe dachy ze szczytami - zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji) oraz elementów konstrukcji szachulcowej, przeszklonych elewacji, jak i elementów z kamienia lub z cegły klinkierowej,
  - f) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 65% długości budynku;
- 6) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
- a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach  $12^{\circ} - 35^{\circ}$ ,
  - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszania, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
  - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
  - d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych;
- 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 lub zwarta; dopuszcza się zespoły budowlane półotwarte lub zamknięta;
  - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki mieszkaniowej: 0,30;
  - 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki pozostałych funkcji: 0,60;
  - 5) maksymalna wysokość okapu budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 4,0m;
  - 6) maksymalna wysokość okapu budynków pozostałych funkcji: 6,5m;
  - 7) maksymalna wysokość kalenicy budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 9,0m;
  - 8) maksymalna wysokość kalenicy budynków pozostałych funkcji: 11,0m;
  - 9) maksymalna wysokość okapu lub elewacji/gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 5,5m;
  - 10) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy – dwuspadowy;
  - 11) kąt nachylenia połaci dachu:  $35^{\circ}$  do  $45^{\circ}$  ;

- 12) 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 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) terenom działek rolniczych, z części których wydzielono tereny oznaczone symbolem MNU, zapewnić dostęp do dróg publicznych;
  - 5) ustala się następujące parametry działek:
    - a) minimalna pow. dz. pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną:
      - wolnostojącą: 1000m<sup>2</sup> ,
      - bliźniaczą: 600m<sup>2</sup> ,
    - b) minimalna pow. dz. pod budynek usługowy: 2000m<sup>2</sup> ,
    - c) minimalna szer. dz.: 25m (z wyłączeniem zabudowy bliźniaczej),
    - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 65<sup>0</sup> – 90<sup>0</sup> .

### § 38

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM – 4RM ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy zagrodowej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
    - b) infrastruktura drogowa;
  - 3) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć produkcji rolnej mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko;
  - 4) na terenie 4RM dopuszcza się budowę nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,35;
  - 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) budynki istniejące do zachowania i adaptacji, w tym zabytkowe, oznaczono na rysunku planu;
  - 2) budynki nieoznaczone na rysunku planu jako „budynki istniejące do zachowania i adaptacji” mogą zostać wyburzone, bądź przebudowane rozbudowane i nadbudowane, zgodnie z ustaleniami planu;

- 3) w przypadku nie wyznaczenia linii zabudowy na terenach zabudowy istniejącej, budynki istniejące wyznaczają nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi;
- 4) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek mieszkalny;
- 5) dopuszcza się podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości dla zabudowy projektowanej;
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 7) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
  - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
  - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
- 8) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachować historyczny układ przestrzenny zabudowy wsi,
  - b) zachować istniejący układ zagród z niezabudowanymi ich wnętrzami,
  - c) nowe budynki należy lokalizować w nawiązaniu do kompozycji układu zabudowy wsi, z zachowaniem określonej w planie linii zabudowy oraz terenów zieleni wewnętrznej,
  - d) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg / 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) silosy lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki, w miejscach osłoniętych zabudową,
  - i) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 9) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych oraz budynkach ukształtowanych zgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
  - a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
  - b) zachować/odtworzyć historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego lub łupek) oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
  - c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie,
  - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
  - e) wprowadzić/przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej z pełnoplastycznymi elementami konstrukcji ramiaków (wyklucza się podział międzyszybowy); 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;
- 10) w budynkach zabytkowych zdegradowanych architektonicznie, przebudowanych niezgodnie z zasadami ochrony konserwatorskiej i z naruszeniem wartości zabytkowych oraz architektonicznych, odtworzyć i przywrócić nieistniejące elementy architektonicznego ich ukształtowania, podlegające ochronie;
- 11) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy budynków, w tym dysharmonijnie ukształtowanych:
- a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej, określonych poprzez elementy architektonicznego ich ukształtowania, które podlegają ochronie,
  - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
  - c) rzut budynku 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 i dodatkowe dachy ze szczytami - zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji) oraz elementów konstrukcji szachulcowej jak i elementów z kamienia lub z cegły klinkierowej,
  - f) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 65% długości budynku;
- 12) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych/zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
- 13) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
- a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach  $12^{\circ}$  do  $35^{\circ}$ ,
  - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
  - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 40% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
  - d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych;
- 14) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) charakter zabudowy: wolnostojąca lub zwarta; dopuszcza się zespoły budowlane zabudowy zagrodowej o charakterystycznych układach – otwartych lub zamkniętych;
  - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,60;
  - 3) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu budynków istniejących: do zachowania, z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu;
  - 4) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych: 6,5m;
  - 5) maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących do zachowania, z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami planu;
  - 6) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych mieszkaniowych jednorodzinnych: 9,0m;
  - 7) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych pozostałych funkcji: 11,0m;
  - 8) maksymalna wysokość okapu lub elewacji/gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 5,5m;
  - 9) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników): 9,0m;
  - 10) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy; dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;
  - 11) kąt nachylenia połaci dachu budynków zabytkowych do zachowania;
  - 12) kąt nachylenia połaci dachu budynków projektowanych: 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> ;
  - 13) 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 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 powierzchnia działki: 3000m<sup>2</sup> ,
    - b) minimalna szerokość działki: 35m,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 65<sup>0</sup> do 90<sup>0</sup> .

### § 39

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 0,35;
  - 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowe.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) budynki istniejące do zachowania i adaptacji, oznaczono na rysunku planu;
  - 2) budynki nieoznaczone na rysunku planu jako „budynki istniejące do zachowania i adaptacji” mogą zostać wyburzone, bądź przebudowane rozbudowane i nadbudowane, zgodnie z ustaleniami planu;
  - 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy uzupełniającej;
  - 4) budynki istniejące wyznaczają nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi;
  - 5) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg - równolegle/prostopadle do układu zabudowy;
  - 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
  - 7) dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków/istniejącego budynku wyłącznie poprzez budowę dwuspadowego dachu;
  - 8) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie:
    - a) elementów wzbogacających bryłę budynku i dachu, takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami - zwieńczające wysunięte elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe),
    - b) rozbudowanego rzutu budynku,
    - c) dachu czterospadowego, na warunkach określonych w planie,
    - d) poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi,
    - e) deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji),
    - f) innych elementów detalu, takich jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej;
  - 9) 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;
  - 10) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 70% długości budynku;
  - 11) 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;

- 12) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych – garaży i/lub obiektu gospodarczego:
    - a) budynki usytuować w sposób uporządkowany (w jednej linii zabudowy lub linii skomponowanego architektonicznie układu) – w jednym rejonie działki/terenu,
    - b) zachować jednorodne rozwiązania architektoniczne budynków, wchodzących w skład zespołów i grupowań lokalizowanych na poszczególnych działkach/terenach,
    - c) wyklucza się garaże blaszane,
    - d) dopuszcza się dach o spadkach w granicach  $12^{\circ}$  –  $35^{\circ}$ , dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy,
    - e) maksymalna wysokość kalenicy/elewacji: 4,5m.;
  - 13) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) usytuowanie linii zabudowy: budynek istniejący wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi;
  - 2) charakter zabudowy: wolnostojąca/zwarta;
  - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,35;
  - 4) maksymalna wysokość okapu/wysokości elewacji lub gzymsu budynku istniejącego: istniejąca do zachowania;
  - 5) maksymalna wysokość okapu budynku projektowanego: 7m;
  - 6) maksymalna wysokość kalenicy: 14m;
  - 7) dach: dopuszcza się dach płaski lub stromy;
  - 8) wymagana geometria dachu stromego: dwuspadowy, o symetrycznych układach połaci i kalenicy;
  - 9) dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;
  - 10) kąt nachylenia połaci dachu:  $35^{\circ}$  –  $45^{\circ}$  ;
  - 11) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka koloru czerwonego/ceglanego lub inne pokrycie zgodne z historycznym pierwowzorem.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) 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.:  $1200\text{m}^2$  ,
    - b) minimalna szer. dz.: 24m,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:  $80^{\circ}$  –  $90^{\circ}$  .

## § 40

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) usługi,
    - b) tereny zieleni urządzonej,
    - c) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
    - d) infrastruktura drogowa;
  - 3) dopuszcza się lokalizacje usług, o których mowa w § 3 pkt 8, lit b, d, e, f, h, i, l.;
  - 4) lokalizację usług dopuszcza się przy zachowaniu następujących warunków:
    - a) pod usługi przeznaczyć parter budynku mieszkalnego/wielofunkcyjnego,
    - b) powierzchnia usług nie może przekroczyć 30% pow. całkowitej budynku mieszkalnego.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
  - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,35;
  - 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) lokalizację nowej zabudowy wyznaczają oznaczone na rysunku planu linie zabudowy;
  - 2) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
  - 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
  - 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
    - a) budynek/budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg/równolegle lub prostopadle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
    - b) 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,
    - c) poszczególne obiekty/zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni.
  - 5) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy:
    - a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych,
    - b) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
    - c) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dwuspadowy dach oraz tradycyjne materiały budowlane,

- d) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takich jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), czterospadowego dachu, na warunkach ustalonych w planie, poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi, innych elementów detalu, takich jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej;
- 6) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 70% długości budynku;
- 7) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
- wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
  - dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- usytuowanie linii zabudowy określa rysunek planu;
  - charakter zabudowy: wolnostojąca lub zwarta;
  - maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,35;
  - maksymalna wysokość okapu: 6,5m;
  - maksymalna wysokość kalenicy: 12,0m;
  - dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;
  - kąt nachylenia połaci dachu:  $35^{\circ} - 45^{\circ}$  ;
  - materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
  - zachować parametry działek określone w pkt 4;
  - 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;
  - ustala się następujące parametry działek:
    - minimalna pow. dz.: 1200m<sup>2</sup> ,
    - minimalna szer. dz.: 25m,
    - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:  $75^{\circ} - 90^{\circ}$  .

## § 41

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RU ustala się następujące przeznaczenie:
- przeznaczenie podstawowe terenu: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych – folwark;
  - przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (wchodzące w skład gospodarstwa rolnego),
    - zieleni urządzona,

- c) obiekty infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
  - d) infrastruktura drogowa;
- 3) przeznaczenie uzupełniające, obejmujące tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej może zajmować nie więcej niż 35% powierzchni terenu;
- 4) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć produkcji rolnej mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje następujące ustalenie dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,30;
  - 2) dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji (parkingów) ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę;
  - 3) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) budynki istniejące do zachowania i adaptacji, w tym budynki zabytkowe, oznaczono na rysunku planu;
  - 2) budynki nieoznaczone na rysunku planu jako „budynki istniejące do zachowania i adaptacji” mogą zostać wyburzone, bądź przebudowane rozbudowane i nadbudowane, zgodnie z ustaleniami planu;
  - 3) dopuszcza się podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości określonej dla zabudowy projektowanej, określonych w ust. 5;
  - 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
  - 5) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
    - a) teren podlega rewaloryzacji,
    - b) zachować historyczny układ przestrzenny zespołu pałacowo-folwarcznego, z wolnym od zabudowy wnętrzem/dziedzińcem założenia, zachować historyczny układ przestrzenny (poszczególne historyczne elementy układu oraz zasady ich rozplanowanie i kompozycji),
    - c) nowe budynki lokalizować wyłącznie w miejscu nieistniejącej/zdegradowanej zabudowy historycznej lub w miejscu, w którym w sposób logiczny (w nawiązaniu do zasad kompozycji układu) będzie uzupełniać historyczny układ zabudowy,
    - d) zachować dziedziniec folwarczny,
    - e) w zależności od potrzeb wprowadzić dostosowane do zabytkowego charakteru założenia urządzenia wypoczynkowo-rekreacyjne,
    - f) zachować i przebudować historyczne ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
    - g) zlikwidować substandardową, tymczasową zabudowę gospodarczą i garaże blaszane oraz inne elementy budowli rolniczych i przemysłowych niedostosowane do walorów zabytkowych założenia,

- h) zlikwidować napowietrzne linie elektroenergetyczne,
  - i) wykluczyć lokalizację nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych (przesyłowych i dystrybucyjnych) i telekomunikacyjnych,
  - j) budynki zaadaptować pod lokalizację urządzeń i budowli rolniczych (silosy, zbiorniki),
  - k) wykluczyć lokalizację nowych wolnostojących nieosłoniętych urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników),
  - l) wprowadzić ciągi zieleni szpalerowej wzdłuż granic założenia oraz wzdłuż podstawowego układu dróg i elementów składających się na wartości kompozycji układu (osi, granic wewnątrz),
  - m) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 6) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych oraz budynkach ukształtowanych zgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
- a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
  - b) zachować/odtworzyć historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna koloru czerwonego/cegłanego lub łupek) oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
  - c) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie – zgodnie z historycznym pierwowzorem,
  - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
  - e) wprowadzić/przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej,
  - f) rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku,
  - g) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy/przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji),
  - h) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
  - i) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej,
  - j) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji;
- 7) ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych / budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:
- a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej,
  - b) w rozwiązaniach architektonicznych stosować wysoki stromy dwuspadowy dach oraz tradycyjne materiały budowlane,
  - c) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny i dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji) oraz elementów konstrukcji szachulcowej, przeszklonych elewacji, jak i elementów z kamienia lub z cegły klinkierowej,

- d) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 70% długości budynku;
- 8) w budynkach zabytkowych zdegradowanych/przebudowanych niezgodnie z wymogami konserwatorskimi przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku;
- 9) w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych/zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
- 10) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
- a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach  $12^{\circ} - 35^{\circ}$ ,
  - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału 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/poza głównymi elementami kompozycji założenia;
- 11) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
- a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
  - b) stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
- 12) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) budynki istniejące wyznaczają nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi;
  - 2) charakter zabudowy: wolnostojąca lub zwarta - ukształtowana w formie założenia folwarcznego, z wyodrębnioną rezydencją (zabudową mieszkalno – usługową);
  - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,60;
  - 4) maksymalna wysokość okapu: budynków istniejących – istniejąca do zachowania;
  - 5) maksymalna wysokość okapu: budynków projektowanych: 6,5m;
  - 6) maksymalna wysokość kalenicy: budynków istniejących – istniejąca do zachowania;
  - 7) maksymalna wysokość kalenicy: budynków projektowanych: 12m (mieszkaniowej: 10m);
  - 8) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych: 9m;
  - 9) maksymalna wysokość budynków o funkcjach pomocniczych: 4,5m;
  - 10) dach: budynków istniejących: istniejący do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
  - 11) dach: budynków projektowanych: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy;
  - 12) kąt nachylenia połaci dachu: istniejący do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
  - 13) kąt nachylenia połaci dachu: budynków projektowanych:  $38^{\circ} - 45^{\circ}$  ;
  - 14) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego lub inne pokrycie zgodne z historycznym pierwowzorem (zaleca się karpiówkę).

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

- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
- 2) 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.: 3000m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szer. dz.: 30m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80° – 90°.

## § 42

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2RU ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (wchodzące w skład gospodarstwa rolnego),
  - b) zieleń urządzana,
  - c) obiekty infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
  - d) infrastruktura drogowa;
- 3) przeznaczenie uzupełniające, obejmujące tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej może zajmować nie więcej niż 15% powierzchni terenu.

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

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,35;
- 2) dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji (parkingów) ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę;
- 3) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.

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

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

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - a) budynki należy lokalizować z zachowaniem oznaczonego na rysunku planu obszaru 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/prostopadle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
  - d) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
- 3) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 70% długości budynku;
- 4) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
- a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach  $12^{\circ} - 35^{\circ}$ ,
  - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
  - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 45% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
  - d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych,
  - e) budynki lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki/poza głównymi elementami kompozycji założenia;
- 5) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) charakter zabudowy: wolnostojąca/zwarta;
  - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,60;
  - 3) maksymalna wysokość okapu: 6,5m (budynków mieszkalnych: 4m);
  - 4) maksymalna wysokość kalenicy: 13m (budynków mieszkalnych: 9m);
  - 5) maksymalna wysokość okapu lub elewacji/gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 5,5m;
  - 6) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy – dwuspadowy;
  - 7) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 70% długości budynku;
  - 8) kąt nachylenia połaci dachu:  $30^{\circ} - 45^{\circ}$ .
6. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – granice nieruchomości zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem

### § 43

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej – kościół par. p.w. św. Wawrzyńca;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) tereny zieleni urządzonej,
    - b) obiekty infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
    - c) infrastruktura drogowa;

- 3) dopuszcza się lokalizację usług, o których mowa w § 3 pkt 8, lit a.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
    - a) teren podlega rewaloryzacji,
    - b) zachować historyczny układ przestrzenny – poszczególne historyczne elementy układu oraz zasady ich rozplanowanie i kompozycji,
    - c) zachować i przebudować historyczne ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
    - d) układ zieleni dostosować do wartości kompozycji układu i zasad rozplanowania jego elementów,
    - e) wykluczyć napowietrzne sieci infrastruktury technicznej (w tym kablowe) oraz urządzenia i kubaturowe obiekty infrastruktury techniczne;
  - 2) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych oraz prac konserwatorskich i restauratorskich:
    - a) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
    - b) zachować/odtworzyć historyczne pokrycie dachu oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
    - c) dopuszcza się stosowanie formy i pokrycia dachu zgodnie z historycznym pierwowzorem,
    - d) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie,
    - e) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
    - f) wprowadzić/przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej;
  - 3) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy;
  - 4) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V;
  - 5) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
    - a) kolorystykę opracować w oparciu o badania stratygraficzne,
    - b) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
    - c) uwzględnić zabytkowy charakter zabudowy i rodzaj stosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalna wysokość okapu: istniejąca do zachowania;
  - 2) maksymalna wysokość kalenicy: istniejąca do zachowania;
  - 3) dach: istniejący do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
  - 4) kąt nachylenia połaci dachu: istniejący do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
  - 5) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego lub inne pokrycie zgodne z historycznym pierwowzorem.

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

#### § 44

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) tereny zieleni urządzonej,
    - b) obiekty infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
    - c) infrastruktura drogowa,
    - d) obiekty obsługi komunikacji;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające obejmujące obiektach obsługi komunikacji może zajmować nie więcej niż 35% powierzchni terenu.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody: minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki powinien wynosić 0,30.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) budynki nieoznaczone na rysunku planu jako „budynki istniejące do zachowania i adaptacji” mogą zostać wyburzone, bądź przebudowane rozbudowane i nadbudowane, zgodnie z ustaleniami planu;
  - 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
  - 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
    - a) nowe budynki należy lokalizować w nawiązaniu do układu dróg,
    - b) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej (półotwartych lub zamkniętych),
    - c) otoczenia budynków oraz wnętrza zespołów budowlanych przez nie tworzone, należy zagospodarowywać zielenią urządzoną,
    - d) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych;
  - 4) ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:
    - a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej,
    - b) 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 i dodatkowe dachy ze szczytami - zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji) oraz elementów konstrukcji szachulcowej, przeszklonych elewacji, jak i elementów z kamienia lub z cegły klinkierowej,

- d) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 65% długości budynku;
- 5) w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie;
- 6) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
  - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
  - b) stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
- 7) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
  - a) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach  $12^{\circ} - 35^{\circ}$ ,
  - b) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszania, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
  - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
  - d) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych,
  - e) budynki lokalizować na zapleczu działki/w głębi działki/w miejscach osłoniętych zabudową lub zielenią;
- 8) na terenie, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) usytuowanie linii zabudowy, nieprzekraczalnej – 6m od granicy działki,
  - b) charakter zabudowy: wolnostojąca/zwarta, dopuszcza się zespoły budowlane półotwarte lub zamknięte,
  - c) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,40,
  - d) maksymalna wysokość okapu: 7,5m,
  - e) maksymalna wysokość kalenicy: 11m,
  - f) maksymalna wysokość okapu lub elewacji/gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 4m,;
  - g) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenic - dwuspadowy,
  - h) kąt nachylenia połaci dachu:  $35^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
  - i) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna/betonowa koloru czerwonego/ceglanego.
- 6. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – granice nieruchomości zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem.

## **§ 45**

- 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) infrastruktura drogowa;

- 3) przeznaczenie uzupełniające obejmujące tereny 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. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) budynki usytuować na działkach w nawiązaniu do układu 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;
  - 6) zasady kształtowania nośników reklam oraz ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) charakter zabudowy: wolnostojąca/zwarta;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie: 500m<sup>2</sup> ;
  - 3) maksymalna wysokość okapu/elewacji lub gzymsu: 6,5m;
  - 4) maksymalna wysokość kalenicy: 12,0m;
  - 5) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy - dwuspadowy;
  - 6) kąt nachylenia połaci dachu: 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> ;
  - 7) materiały pokrycia dachu stromeego: dachówka ceramiczna/betonowa koloru czerwonego/ceglanego.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) 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.

#### **§ 46**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PG ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny powierzchniowej eksploatacji kopalni – złoża kruszywa naturalnego;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
    - b) tereny zieleni urządzonej;
  - 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
  - 1) eksploatację kopaliny należy prowadzić w oparciu o ustalenia koncesji oraz projekt zagospodarowania złoża i plan ruchu zakładu górniczego;
  - 2) teren po zakończeniu eksploatacji zrehabilitować zgodnie z leśno – wodnym kierunkiem rekultywacji;
  - 3) dopuszcza się wykorzystanie do rekultywacji odpadów górniczych i przerobczych oraz nadkład, w tym glebę z gruntów rolnych;
  - 4) eksploatację kopaliny należy prowadzić w oparciu o projekt zagospodarowania złoża i plan ruchu zakładu górniczego oraz zgodnie z koncesją;
  - 5) w trakcie robót eksploatacyjnych stosować właściwe środki zapobiegawcze celem wyeliminowania zagrożeń geotechnicznych (osuwisk).
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zawarte w rozdz. IV.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) tereny funkcji podstawowej, obejmują:
    - a) tereny odkrywkowej eksploatacji górniczej,
    - b) tereny zwałowania zewnętrznego nadkładu i humusu,
    - c) tereny zwałowania wewnętrznego i składowania kopaliny,
    - d) urządzenia infrastruktury kopalni,
    - e) tereny odzysku odpadów i rekultywacji;
  - 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
  - 3) przy ustalaniu granic eksploatacji należy uwzględnić pasy ochronne o szerokości:
    - a) 10 m od dróg,
    - b) 6 m od przyległych gruntów rolnych,
    - c) 10 m od cieków wodnych.

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

- 1) 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.

#### **§ 47**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny cmentarzy – cmentarz zabytkowy przy zespole kościelnym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny zieleni urządzonej,
  - b) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych.

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

- 1) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne;
- 2) 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) ustala się ochronę konserwatorską terenu cmentarza;
- 2) wszelkie roboty budowlane oraz konserwatorskie i restauratorskie przy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu.

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

- 1) 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;
- 2) zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne.

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

#### **§ 48**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZC 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) infrastruktura drogowa,
  - c) tereny zieleni urządzonej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące 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) zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne;
  - 3) wyklucza się lokalizację:
    - a) garaży,
    - b) kiosków, barakowozów, kontenerów,
    - c) komercyjnych nośników reklam i informacji – nie będących elementami miejskiego systemu informacji wizualnej/turystycznej.
4. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – granice nieruchomości zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem.

#### **§ 49**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
    - b) infrastruktura drogowa.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,70;
  - 2) nowe nasadzenia zieleni dostosować do historycznego układu przestrzennego założenia folwarcznego, z wyodrębnioną rezydencją;
  - 3) drzewa obumarłe lub wycięte, na warunkach ustalonych w przepisach odrębnych, zastąpić nowymi drzewami zgodnie z wymogami konserwatorskimi i dendrologicznymi;
  - 4) zlikwidować błędne nasadzenia, kolidujące z układem kompozycyjnym założenia;
  - 5) zapewnić bezpieczne odległości obiektów infrastruktury technicznej i drogowej od systemu korzeniowego drzewa;
  - 6) 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) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku,

- d) wyeksponować istniejące drzewa szczególnie wartościowe – pomnikowe;
  - 7) należy zapewnić ochronę stanowisk roślin i zwierząt prawnie chronionych.
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) dopuszcza się lokalizację:
    - a) oświetlenia ogrodowego,
    - b) obiektów komunikacji: ścieżek oraz dojazdów (dróg wewnętrznych),
    - c) podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) wyklucza się lokalizację:
    - a) nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych (przesyłowych i dystrybucyjnych) oraz kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej,
    - b) budynków,
    - c) garaży.
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.

## § 50

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

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) adaptuje się istniejący układ terenów, rowów i innych cieków wodnych oraz ciągów komunikacyjnych; dopuszcza się zmianę układu wymienionych elementów zagospodarowania oraz użytkowania rolniczego, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej;
  - 2) zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne;
  - 3) ustala się zakaz lokalizacji:
    - a) budynków, w tym zabudowy zagrodowej oraz zabudowy związanej z produkcją rolną,
    - b) barakowozów oraz obiektów kontenerowych i kiosków oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
    - c) obiektów infrastruktury technicznej o wysokości powyżej 3,5m, z wyjątkiem słupów napowietrznej sieci elektroenergetycznej oraz wszelkich urządzeń i sieci telekomunikacyjnych,
    - d) turbin wiatrowych.

## § 51

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

3) ustala się zakaz lokalizacji:

- a) budynków, w tym zabudowy zagrodowej oraz zabudowy związanej z produkcją rolną,
- b) barakowozów oraz obiektów kontenerowych i kiosków oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
- c) turbin wiatrowych.

## **§ 52**

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

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

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

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

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

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

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

## **§ 53**

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

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

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

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

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.
4. Zasady lokalizacji urządzeń wodnych określone są w przepisach Prawa wodnego.
5. 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.

#### **§ 54**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1W ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny zieleni urządzonej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące 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.

#### **§ 55**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny zieleni urządzonej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zawarte są w rozdz. IV.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
  - 2) budynek ukształtować/przebudować w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej;
  - 3) maksymalna wysokość budynku: 3,5m.
4. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – granice nieruchomości zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem.

#### **§ 56**

1. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD Z – droga zbiorcza 1/2 (droga powiatowa nr 2070)- wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach terenu zabudowanego wsi – w granicach istniejącego pasa drogowego (zgodnie z obecnym stanem władania); poza terenem zabudowy: 20m;
- 2) elementy przekroju drogowego realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w pasie drogowym poza obszarem zabudowy dopuszcza się ścieżkę rowerową;
- 4) w terenie zabudowanym wsi dopuszcza się przekrój uliczny, obejmujący jezdnię, jednostronny chodnik, ścieżkę rowerową;
- 5) dopuszcza się lokalizację/wytyczenie dodatkowego chodnika, w przypadku uzyskania odpowiednich warunków terenowych.

### **§ 57**

1. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD D – droga dojazdowa 1/2, wprowadza się następujące ustalenia:
  - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
    - a) w granicach terenu zabudowanego wsi: w granicach istniejącego pasa drogowego (w obecnych granicach władania),
    - b) poza terenem zabudowanym: 12m;
  - 2) elementy przekroju drogowego realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
  - 4) w terenie zabudowanym wsi dopuszcza się przekrój uliczny;
  - 5) w przekroju ulicznym należy lokalizować:
    - a) jezdnię,
    - b) jednostronny chodnik;
  - 6) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej i dodatkowego chodnika.

### **§ 58**

1. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KD PJ, 4KD PJ i 5KD PJ – droga pieszo-jezdna – wprowadza się następujące ustalenia:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – minimalna 8m;
  - 2) wymagane poszerzenia pasa drogowego w liniach rozgraniczających określa rysunek planu;
  - 3) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.

### **§ 59**

1. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW – droga wewnętrzna pieszo-jezdna wprowadza się następujące ustalenia:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8m;
  - 2) minimalna szerokość jezdni: 4,5m;
  - 3) dopuszcza się – w zależności od potrzeb i możliwości terenowych – wydzielenie chodnika, pasów postojowych, pasów zieleni.

## **Rozdział VIII Przepisy końcowe**

### **§ 60**

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

### **§ 61**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

### **§ 62**

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Zbigniew Sozański**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VII/41/11  
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej  
z dnia 27 kwietnia 2011 r.  
Zalacznik1.jpg

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII/41/11  
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej  
z dnia 27 kwietnia 2011 r.  
Zalacznik2.jpg

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

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wrocisławice dniach od 6 stycznia do 3 lutego 2010r, wpłynęły następujące uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Środy Śląskiej. W czasie wyłożenia projektu planu w dniach od 15 lutego do 15 marca 2011r. uwagi nie zostały złożone.

Lp.	Wnoszący uwagę	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie
1.	Aleksandra Pokorska -Czurko Udanin 86a 55-340Udanin	Wniosek o rozszerzenie przeznaczenia terenu (terenu powierzchniowej eksploatacji kopalin) na całą działkę nr 155/9	<b>Uwaga nie uwzględniona. Uwaga nie może zostać uwzględniona ze względu na brak zgodności ze SUiKZP.</b>

**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 Wrocisławice, po stronie gminy mogą wystąpić zobowiązania związane z realizacją następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia planu:

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

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