

UCHWAŁA NR XLIII/26/10
RADY MIEJSKIEJ W JAWORZYNIE ŚLĄSKIEJ
z dnia 21 czerwca 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Piotrowice Świdnickie w gminie Jaworzyna Śląska.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr VIII/29/07 Rady Miejskiej w Jaworzynie Śląskiej z dnia 18 kwietnia 2007r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piotrowice Świdnickie w gminie Jaworzyna Śląska oraz po stwierdzeniu jego zgodności ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jaworzyna Śląska zatwierdzonego uchwałą Nr XXVII/05/09 Rady Miejskiej w Jaworzynie Śląskiej z dnia 28.01.2009r., Rada Miejska w Jaworzynie Śląskiej uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Piotrowice Świdnickie w gminie Jaworzyna Śląska.

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

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr1 – rysunek planu nr 1, sporządzony na mapie w skali 1:1000 oraz rysunek planu nr 2 sporządzony w skali 1:5000 stanowiący integralną część planu,
- 2) załącznik nr 2 –rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 – 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 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. 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 X oraz rysunek planu,
- 2) zasad ochrony środowiska i przyrody – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział III i X

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

§ 3. Ilekcrc w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Piotrowice Świdnickie w gminie Jaworzyna Śląska;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunki planu stanowiące załączniki 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 (funkcję), 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: budynki i obiekty podstawowego przeznaczenia, dojścia i dojazdy, place manewrowe i gospodarcze, miejsca postojowe i garaże dla samochodów

mieszkańców i użytkowników, miejsca oraz urządzenia wypoczynku i rekreacji oraz zieleni przydomową; obiekty i urządzenia techniczne obsługujące wyłącznie teren;

- 5) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie (funkcję), które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały; w ramach przeznaczenia uzupełniającego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg oznaczony na rysunku planu nie może ulegać przesunięciu,
- 7) terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) terenach zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
 - a) usług publicznych,
 - b) handlu detalicznego,
 - c) usług turystyki i gastronomii,
 - d) działalności biurowej i administracji,
 - e) usług informatycznych i łączności,
 - f) projektowania i innych form pracy twórczej,
 - g) usług związanych z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych, z wyłączeniem naprawy środków transportu (samochodów i motocykli) sprzętu budowlanego i rolniczego,
 - h) produkcji drobnej związanych z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych - piekarnia, cukiernia,
 - i) kultury i rozrywki,
 - j) sportu i rekreacji,
 - k) ochrony zdrowia i opieki społecznej,
 - l) oświaty i nauki,
 - m) działalności kościołów;
- 9) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych – należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane obiektami oraz urządzeniami służącymi:
 - a) produkcji rolnej – obejmujące w szczególności silosy, stodoły, magazyny służące przechowywaniu produktów związanych z produkcją rolną, obiekty i budynki

hodowlane, obiekty i budynki na sprzęt rolniczy itp.,

b) sprzedaż i dystrybucję materiałów i urządzeń służących gospodarce rolnej,

c) usługi napraw środków sprzętu rolniczego;

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,

c) obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych określone w pkt 9 lit. a,

d) obiekty produkcyjne, w zakresie określonym w pkt. 9 lit a) i b) – z wykluczeniem działalności produkcyjnej, zaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko;

11) terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów zagospodarowanych równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych rodzajów użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych planu:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,

c) usługi, w zakresie określonym w pkt. 8;

12) terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację jednego budynku zawierającego więcej niż dwa mieszkania lub pod zespół takich budynków;

13) terenach sportu, rekreacji i wypoczynku – należy przez to rozumieć tereny zieleni urządzonej z obiektami budowlanymi sportu, rekreacji i wypoczynku, wraz z obiektami towarzyszącymi – uzupełniającymi przeznaczenie podstawowe terenu;

14) terenach obiektów produkcyjno-usługowych – 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) usługi, o których mowa w pkt 8 lit. b), c), d), e), f), g), h), z wykluczeniem zabudowy usługowej, o której mowa w pkt 8 lit. a), i), j), k, l), m),

b) obiekty produkcyjne i aktywności gospodarczej, które służą działalności w zakresie:

- produkcji,
- handlu hurtowego i magazynowania,
- usług w zakresie stolarstwa i kamieniarstwa,

c) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych

- 15) obiektach o funkcjach pomocniczych – należy przez to rozumieć wiaty do przechowywania sprzętu rolniczego, garaże oraz obiekty służące wyłącznie produkcji rolnej,
- 16) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania elewacji frontowej (nadziemnej części) bryły budynku; nie dotyczy ona wysuniętych lub cofniętych do 1,5m poza obrys elewacji budynku elementów architektonicznego ukształtowania elewacji budynków, których łączna szerokość w całej szerokości elewacji budynku, wyznaczonej linią zabudowy, nie może przekroczyć 35% szerokości elewacji budynków,
- 17) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku; nie dotyczy ona elementów i zasad architektonicznego ukształtowania budynków określonych w pkt 18,
- 18) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć tereny dróg publicznych oraz w części tereny bezpośrednio do nich przyległe, o innym przeznaczeniu, w granicach wyznaczonych elewacjami frontowymi budynków i inne tereny określone w planie,
- 19) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów zlokalizowanych (w tym gospodarczych i garaży) w obrębie działki do powierzchni tej działki;
- 20) wysokości okapu/gzymsu i kalenicy – należy przez to rozumieć parametr wysokości mierzony w metrach od średniego poziomu terenu w linii elewacji frontowej; podany w ustaleniach planu parametr wysokości, odnosi się do:
 - a) okapu/gzymsu i kalenicy– dla budynków z dachem stromym,
 - b) okapu/gzymsu – dla budynków z dachem płaskim, o kącie nachylenia połaci mniejszym od 20^0 , a w przypadku budynku z attyką do górnej linii attyki;
- 21) dachu symetrycznym / kącie nachylenia połaci – należy przez to rozumieć dach na podstawowym rzucie budynku / kat nachylenia głównych połaci dachu;
- 22) dachu dwuspadowym (dwupołaciowym) – należy przez to rozumieć także układ dachów dwupołaciowych kryjących budynek o rozczłonkowanym rzucie;
- 23) stanie / budynku istniejącym i zabudowie istniejącej – należy przez to rozumieć stan faktyczny zgodny z prawem i/lub stan prawny w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 24) funkcji budynku i/lub terenu– należy przez to rozumieć sposób użytkowania

odpowiadający przeznaczeniu terenu;

- 25) zespole zabudowy półotwartym – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków otaczających wewnętrzną niezabudowaną przestrzeń z trzech stron;
- 26) zespole zabudowy zamkniętym – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków otaczających wewnętrzną niezabudowaną przestrzeń ze wszystkich stron.

§ 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) obszary zieleni wewnętrznej,
- 7) obiekty (budynki, budowle) zabytkowe objęte ochroną konserwatorską postanowieniami planu,
- 8) granice układu ruralistycznego wsi objętego strefą ochrony krajobrazu kulturowego,
- 9) strefa ochronna od gazociągu,
- 10) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej.

2. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie wymienione w ust.1 pełnią funkcję informacyjną.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenu

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

2. W planie wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej, oznaczone symbolem MNU,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem MW,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolem MU,
- 5) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM,
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U,

- 7) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczone symbolem PU,
- 8) tereny sportu, rekreacji i wypoczynku, oznaczone symbolem US,
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP,
- 10) tereny cmentarzy, oznaczone symbolem ZC,
- 11) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R,
- 12) tereny lasów i zadrzewień, oznaczone symbolem ZL,
- 13) tereny lasów na których dopuszcza się prowadzenie kanalizacji komunalnej, oznaczone symbolem ZL/K,
- 14) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem WS,
- 15) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone symbolem E,
- 16) tereny obsługi komunikacji, oznaczone symbolem KS,
- 17) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem KD,
- 18) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW,
- 19) tereny kolejowe (bocznica kolejowa), oznaczone symbolem TK.

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

4. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu linie rozgraniczające.

§ 6. Plan dopuszcza utrzymanie występujących w stanie istniejącym funkcji, 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 przeznaczeniu ustalonym w planie,
- 2) w granicach działek tych funkcji zapewniona zostanie odpowiednia liczba miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

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

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

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 8. 1. Ochronie podlegają:

- 1) założenie parkowe wpisane do rejestru zabytków,
- 2) lasy,
- 3) obszar o funkcji przyrodniczej,
- 4) wody powierzchniowe i podziemne,
- 5) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz zieleń wzdłuż strumieni, rowów i wokół zbiorników powierzchniowych, z uwzględnieniem ustaleń §10 ust.2,
- 6) drzewa i ich układy wskazane do ochrony.

2. Ochrona elementów wymienionych w ust. 1 polega na ich zachowaniu oraz na wykorzystaniu i użytkowaniu zgodnym z przeznaczeniem terenu, na którym występują, w sposób nie powodujący ich degradacji, jak też na odnawianiu ich składników, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu.

§ 9. Na obszarze o funkcji przyrodniczej należy:

- 1) zachować istniejącą rzeźbę terenu i bieg cieków, o charakterze naturalnym i zbliżonym do naturalnego,
- 2) zachować istniejące formy zieleni o charakterze naturalnym oraz zadrzewienia i zakrzaczenia, z dopuszczeniem ich selekcji w celu poprawienia jakości kompozycyjnej i użytkowej,
- 3) prowadzić ekstensywną produkcję rolną, zgodną z zasadami dobrej praktyki rolniczej, preferowane powinno być użytkowanie gruntów w formie łąk i pastwisk.

§ 10. 1. Na terenach użytków rolnych w produkcji rolnej stosować zasady „dobrej praktyki rolnej”, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się usuwanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych stosownie do przepisów odrębnych oraz zgodnie z ustaleniami programów rolno-środowiskowych.

3. W zagospodarowaniu terenów:

- 1) należy zapewnić wolny dostęp cieków naturalnych i rowów; wykluczyć ogrodzenia nieruchomości przyległych do cieków naturalnych i rowów melioracji podstawowej, w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu.
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków w obszarze pasa terenu o szerokości 5m od cieków i rowów melioracji podstawowej.

4. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem dotyczącym dróg i infrastruktury technicznej, wraz ze zmianą ich przebiegu w granicach terenu.

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

§ 11. 1. Granice obszaru z udokumentowanymi zasobami wód podziemnych określa rysunek planu. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w granicach obszaru z udokumentowanymi zasobami wód podziemnych określają przepisy odrębne.

2. Granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią rzeki Strzegomki określa rysunek planu. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w granicach obszarów określają przepisy ustawy prawo wodne.

§ 12. 1. Na obszarze planu występują drzewa o charakterze pomnikowym i układy kompozycyjne drzew wskazane do objęcia ochroną. Lokalizację drzew i układów wskazanych do objęcia ochroną określa rysunek planu. Zasady ich ochrony określa §8 ust.2, a warunki usunięcia drzew i krzewów określają przepisy odrębne.

2. Aleje i szpalery zdegradowane lub poddane likwidacji, ze względu na modernizację i przebudowę infrastruktury i dróg, należy uzupełnić lub odtworzyć w miejscach nie kolidujących z nowym zainwestowaniem.

3. Na działkach z istniejącą zabudową dopuszcza się zmniejszenie istniejącego wskaźnika powierzchni zieleni poniżej określonego w ustaleniach szczegółowych w rozdziale X, istniejący wskaźnik może być zmniejszony maksimum o 25%.

4. Na terenach zainwestowanych wyznacza się obszary zieleni wewnętrznej wyłączone z lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów.

5. Dopuszcza się przeznaczenie obszarów zieleni wewnętrznej na cele: zieleni przydomowej, rekreacji i wypoczynku, terenów rolnych, ogrodów.

6. Na obszarach zieleni wewnętrznej należy:

- 1) zachować istniejące drzewa,
- 2) nowe układy zieleni kształtować w powiązaniu z istniejącymi zespołami zieleni.

7. Dopuszcza się zmianę wyznaczonego obszaru zieleni wewnętrznej, pod następującymi warunkami:

- 1) położenie obszaru zieleni wewnętrznej wyznaczonego na rysunku planu zostanie utrzymane co najmniej w 80%,
- 2) dla zbilansowania powierzchni obszaru zieleni wewnętrznej objęte zostaną dodatkowe tereny, wykraczające poza obszar wyznaczony na rysunku planu,
- 3) zachowana zostanie ustalona w planie ciągłość obszaru zieleni wewnętrznej.
- 4) minimalna szerokość obszaru zieleni wewnętrznej wyniesie 10,0m.

§ 13. W zakresie ochrony przed uciążliwością hałasu ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi, następujące kategorie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone w planie symbolem literowym MN,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – oznaczone w planie

symbolami literowymi: MW, MNU i MU oraz symbolem 1U,

- 3) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe – oznaczone w planie symbolami 2US, 1ZP i 2P
- 4) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone w planie symbolem literowym RM.

Rozdział 4

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

§ 14. 1. Ochronie podlegają:

- 1) obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną postanowieniami planu,
- 2) układ ruralistyczny wsi objęty strefą ochrony krajobrazu kulturowego,
- 3) stanowiska archeologiczne.

2. Obiekty, obszary i układ ruralistyczny objęte ochroną postanowieniami planu oznaczono na rysunku planu.

§ 15. 1. W zespołach zabudowy i budynkach zabytkowych objętych ochroną postanowieniami planu ochronie podlegają zachowane pierwotne (historyczne) parametry i rozwiązania budowlane, obejmujące:

- 1) rozplanowanie zabudowy w układzie zespołu półotwartego/zamkniętego,
- 2) uformowanie bryły budynku i proporcje poszczególnych elementów architektonicznych,
- 3) wielkość i proporcje rzutu budynku,
- 4) forma i układ dachu oraz wysokość dachu,
- 5) rodzaj pokrycia dachu,
- 6) układ osi okiennych,
- 7) wymiary otworów okiennych i ich podziały szczeblinami o pełnym profilu; zakazuje się ich zamiany na podziały między szybowe,
- 8) elementy dekoracyjne i detale architektoniczne (ozdobne szczyty, obramienia okienne, gzymsy, elementy konstrukcji ryglowej, okładziny z desek, cokoły i podmurówki,
- 9) rodzaj zastosowanych materiałów budowlanych.

2. Dopuszcza się rozbudowę budynków zabytkowych objętych ochroną postanowieniami planu. Rozbudowę należy kształtować w nawiązaniu do cech zabudowy istniejącej, wymienionych w ust. 1.

3. Przy przebudowie i rozbudowie budynków zabytkowych należy przywrócić zdegradowane elementy architektoniczne podlegające ochronie, wymienione w ust. 1.

4. W granicach obszarów objętych ochroną postanowieniami planu ochronie podlegają zachowane pierwotne (historyczne):

- 1) obiekty budowlane – w zakresie gabarytów i formy (kształtu) oraz rozwiązań materiałowych;
- 2) elementy zagospodarowania obejmujące:
 - a) zespoły zieleni komponowanej,
 - b) obiekty małej architektury wybudowane przed 1945r.,
 - c) układy dojazdów, placów i dojść pieszych.

5. Ochrona obiektów i elementów zagospodarowania terenu, o których mowa w ust.4, polega na ich zachowaniu oraz na dopuszczeniu ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i ustaleniami uchwały.

6. Ustala się następujące zasady zagospodarowania obszarów objętych ochroną postanowieniami planu:

- 1) tereny zieleni należy formować jako założenia nawiązujące do występujących historycznych (tradycyjnych) kompozycyjnych form ukształtowania zieleni,
- 2) obiekty małej architektury układ dojazdów, placów i dojść pieszych oraz ogrodzenia należy dostosować do tradycyjnych form występujących w otoczeniu.

7. Zamierzenia związane z przebudową i rozbudową istniejącego zainwestowania i zagospodarowania oraz realizacją nowego zainwestowania i zagospodarowania zabytkowych zespołów zabudowy, budynków oraz obszarów należy uzgadniać z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

8. W przypadku koniecznej rozbiórki obiektu zabytkowego objętego ochroną postanowieniami planu należy, przed rozbiórką, wykonać kartę ewidencyjną obiektu jak dla obiektu zabytkowego rejestrowego.

9. Przepisom ust. 1 – 8 podlegają obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków po dniu wejścia uchwały w życie.

§ 16. 1. W granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego ochronie podlegają (ochrona wymienionych elementów zagospodarowania terenu i zabudowy polega na ich zachowaniu i restauracji oraz na dopuszczeniu ich rozbudowy zgodnie z ustaleniami uchwały):

- 1) rozplanowanie zabudowy,
- 2) budynki zabytkowe objęte ochroną postanowieniami planu,
- 3) cechy stylistyczne tradycyjnej zabudowy, nie będące zabytkami, w szczególności obejmujące gabaryty oraz proporcje elementów architektonicznych kształtujących bryły, kompozycje elewacji i formę dachu, detal architektoniczny,
- 4) rozwiązania materiałowe tradycyjnej zabudowy,
- 5) układ kompozycyjny zespołów zieleni, w tym szpalery drzew.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy na obszarze ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) należy preferować odbudowę budynków w tradycyjnych (pierwotnych) układach zabudowy,
- 2) sukcesywnie usuwać lub wymieniać substandardową zabudowę gospodarczą i garażową, nie zaliczoną do historycznej (pierwotnej) zabudowy,
- 3) otoczenia budynku należy przekształcać i zagospodarowywać zielenią urządzoną, niezbędnymi placami i urządzeniami gospodarczymi, urządzeniami wypoczynkowo – rekreacyjnymi oraz ciągami komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej,
- 4) rozbudowę istniejących budynków oraz budynki nowe należy lokalizować w sposób uzupełniający istniejący układ zabudowy – liniowo, równolegle lub prostopadłe do istniejącej zabudowy oraz w nawiązaniu do istniejącej (ukształtowanej) linii zabudowy ,
- 5) przy przebudowie i rozbudowie istniejącej zabudowy należy zachować istniejące elementy określone w ust. 1 pkt 3 i 4 oraz kontynuować ich cechy,
- 6) ogrodzenia należy dostosować do istniejących tradycyjnych form występujących w otoczeniu.

§ 17. 1. Występujące na obszarze planu udokumentowane stanowiska archeologiczne oznaczono na rysunku planu.

2. Ustalona w planie strefa ochrony krajobrazu kulturowego stanowi strefę ochrony archeologicznej.

3. Zmiana zagospodarowania oraz budowa obiektów budowlanych w rejonie stanowisk archeologicznych i na obszarze strefy ochrony archeologicznej wymaga uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych.

Rozdział 5

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegające ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 18. 1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące budynki i obszary (obiekty) wpisane do rejestru zabytków na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- 1) Pałac – nr rejestru 289 z dnia 11.05.1951r.,
- 2) Zespół folwarczny przy pałacu wraz z budynkami – spichlerz, stodoła, obora, budynek gospodarczy – nr rejestru 1642/Wł z dnia 31.12.1998r.;
- 3) Zieleń przydworska (park) – nr rejestru 745/Wł z dnia 08.01.1980r.,
- 4) kościół p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego – nr rejestru 780/Wł z 25.05.1981r.

2. Obiekty wpisane do rejestru zabytków oznaczono na rysunku planu.

§ 19. 1. Zagospodarowanie obiektów wpisanych do rejestru zabytków podlega regulacjom określonym w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Prace restauratorskie i konserwatorskie oraz roboty budowlane w/przy obiektach i na

terenach wpisanych do rejestru zabytków należy prowadzić w oparciu o materiały ikonograficzne. W ramach konserwacji i restauracji należy zachować istniejące oraz wydobyć zatarte cechy stylistyczne obiektów i zagospodarowania terenów.

3. Dopuszcza się wprowadzenie:

- a) nowych elementów zagospodarowania, w tym zabudowy,
- b) okien dachowych i/lub lukarn w dachach budynków zabytkowych zespołu folwarcznego, pod warunkiem uwzględnienia wymogów konserwatorskich.

4. Zamierzenia, o których mowa w ust. 2 i 3 wymagają uzyskania pozwoleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 20. Na murach budynku zabytkowego, stodoły w zabudowie folwarku przypałacowego, znajdują się stanowiska rośliny objętej ścisłą ochroną (zanokcica ciemna). Zasady ochrony i dopuszczalnego przemieszczenia rośliny określają przepisy odrębne.

§ 21. 1. Ustala się obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią rzeki Strzegomki, określony na rysunku planu w skali 1:5000.

2. Zasady zagospodarowania na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią określają przepisy ustawy Prawo wodne.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 22. 1. W przestrzeni publicznej wyklucza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych, garaży, straganów, barakowozów i kontenerów oraz kiosków, z wyjątkiem kiosków towarzyszących wiatom przystankowym,
- 2) obiektów infrastruktury technicznej o wysokości powyżej 1,5m; zakaz nie dotyczy urządzeń elektroenergetycznych,
- 3) wielkowymiarowych nośników reklam i informacji.

2. Nośniki reklam i informacji lokalizowane w przestrzeni publicznej powinny zostać uformowane plastycznie i architektonicznie jednorodnie dla obszaru wsi – wg zasad i wzorów ustalonych dla gminnego systemu informacji wizualnej i turystycznej.

3. Na elewacjach budynków w przestrzeni publicznej mogą być umieszczone wyłącznie szyldy, napisy z liternictwa przestrzennego i tablice informacyjne przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) zespół tablic winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie, w sposób zapewniający harmonijne ukształtowanie elewacji budynku,
- 2) rozwiązania kolorystyczne wszystkich umieszczanych na elewacji elementów winny charakteryzować się barwami stonowanymi,
- 3) na budynkach mieszkalno-usługowych i mieszkalnych tablice i szyldy należy umieszczać wyłącznie w części parterowej.

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

5. Ustala się następujące parametry kształtowania obiektów małej architektury, kiosków gazetowych / straganów, sytuowanych w przestrzeni publicznej:

- 1) maksymalna wysokość (instalacji przestrzennej, altan, pergoli) oraz wiaty przystankowej, kiosku gazetowego i straganu nie może przekroczyć 3,2m,
- 2) powierzchnia zabudowy pojedynczego elementu przestrzenno-architektonicznego, wiat przystankowych oraz kiosku gazetowego nie może przekroczyć 8m².

6. Ustala się następujące zasady kształtowania osłon miejsc na pojemników służące czasowemu gromadzeniu (segregacji) odpadów stałych sytuowanych w przestrzeni publicznej:

- 1) maksymalna wysokość osłony, w tym zadaszonej, nie może przekroczyć 3,0m,
- 2) wysokość ściany osłony przewidzieć w granicach 1,2 – 1,6m,
- 3) ścianę ukształtować jako ażurową; wyklucza się prefabrykowane elementy betonowe,
- 4) stosować rozwiązanie architektoniczne jednorodne dla całego obszaru jednostki.

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

§ 23. 1. Dopuszcza się lokalizację ogrodzeń przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) wymagane przęsła ażurowe, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszych niż 50% powierzchni przęsła, z zastrzeżeniem ust. 3,
- 2) wyklucza się lokalizację ogrodzeń betonowych, w tym prefabrykowanych.

2. Ustala się następujące maksymalne wysokości ogrodzeń:

- 1) dla terenów oznaczonych MN, MNU i MU: 1,3m,
- 2) dla terenów oznaczonych MW, U: 1,5m,
- 3) dla terenów PU: 2,0m,
- 4) dla terenu US: nie ustala się.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania ogrodzeń przy obiektach zabytkowych oraz przy obszarach objętych ochroną ustawieniami planu:

- 1) ogrodzenie powinny być zrekonstruowane lub dostosowane do ukształtowanych historycznie cech stylistycznych ogrodzenia,
- 2) należy zachować relikty ogrodzeń zabytkowych,
- 3) uwzględniać materiały ikonograficzne i tradycję dotychczasowych rozwiązań,
- 4) dopuszcza się podwyższenie wysokości ogrodzenia w stosunku do ustalonej w ust. 2 ze

względu na wymogi konserwatorskie.

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

- 1) zachować w maksymalnym stopniu istniejącą zielenią wysoką,
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych zespołów, złożonych ze szpalerów drzew oraz ciągów zieleni niskiej,
- 3) drzewa zlikwidowane przy przebudowie i modernizacji dróg odtworzyć poza koroną drogi,
- 4) lokalizacja nowych nasadzeń j zieleni wymaga zgody zarządcy drogi i właściciela terenu.

2. Ustala się następujące warunki kształtowania posadzki i nawierzchni dróg w ciągach dróg i ich otoczeniu:

- 1) dopuszcza się nawierzchnie asfaltowe i betonowe (bruk) podstawowych elementów przekroju drogi – jezdni i chodników,
- 2) w drogach pieszo-jezdnych i wewnętrznych dopuszcza się dodatkowe wydzielenie, poprzez zróżnicowanie rodzaju nawierzchni, takich elementów przekroju, jak: ciągi piesze (chodniki), wjazdy na posesję, miejsca postojowe oraz ścieżki rowerowe.

Rozdział 7

Zasady ochrony i kształtowania ład u przestrzennego.

§ 25. 1. Określa się następujące zasady kształtowania linii zabudowy wzdłuż dróg, w przypadku nie wyznaczenia jej na rysunku planu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych i/lub usługowych o odpowiadającym im standardzie akustycznym w odległości:
 - a) 10,0m od linii rozgraniczającej drogi KD Z,
 - b) 8,0m od linii rozgraniczającej drogi KD L i KD D,
 - c) 6,0m od linii rozgraniczającej drogi KDW;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków nie wymienionych w punkcie 1:
 - a) w linii elewacji frontowych budynków istniejących przy drogach publicznych, z zachowaniem przepisów ustawy o drogach publicznych ,
 - b) w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej drogi KDW.

§ 26. 1. Ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych:

- 1) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do cech budynków zabytkowych określonych poprzez elementy architektoniczne wymienione w §14,
- 2) w rozwiązaniach architektonicznych stosować tradycyjne materiały budowlane,

2. W rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie:

- 1) elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe) lub rozbudowany rzut budynku),
- 2) tradycyjnych materiałów budowlanych na elewacjach w różnych proporcjach i z zastosowaniem różnych technik ich użycia, w tym wykonanie elewacji w całości z jednego z wymienionych materiałów, także w oparciu o współczesne techniki i wartości rozwiązań architektonicznych.

§ 27. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki elewacji budynków:

- 1) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku;
- 2) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane (oparte na rozbielanych żółciach i czerwieniach), z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych,
- 3) w budynkach zabytkowych uwzględnić kolorystykę określoną w materiałach archiwalnych.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 28. 1. Przebieg oraz klasyfikacje dróg określa rysunek planu i uchwała.

2. Układ dróg tworzą:

- 1) drogi zbiorcze – KD Z,
- 2) drogi dojazdowe – KD D,
- 3) drogi wewnętrzne – KDW.

3. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających określono w rozdziale X.

4. Wyznacza się rezerwę pasa terenu o szerokości 50m pod przyszłą budowę drogi powiatowej nr 3396 D. Rezerwę pasa terenu oznaczono na rysunku planu. Zasady zagospodarowania w obszarze rezerwy i w jej sąsiedztwie określają przepisy odrębne.

§ 29. 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. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację:

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

mowa w rozdz. VI.

5. Obiekty, o których mowa w ust. 4, lokalizować wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.

6. Warunki kształtowania zieleni w pasach drogowych określono w rozdz. VI.

§ 30. 1. Dopuszcza się, niezależnie od wyznaczonych na rysunku planu, wydzielenie dodatkowych dróg wewnętrznych dla obsługi zespołów budowlanych. Minimalna szerokość pasa terenu pod drogę wewnętrzną powinna wynosić 8m.

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

3. Dopuszcza się inny przebieg dróg wewnętrznych lub odstępianie od wydzielenia oznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych za zgodą właścicieli lub użytkowników, których działki te drogi miały obsługiwać – w takich przypadkach ustala się przeznaczenie terenu planowanej drogi wewnętrznej takie jak przeznaczenie terenów przyległych.

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

- 1) tereny dróg– oznaczone symbolem KD i KDW oraz inne drogi wewnętrzne, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- 2) drogi na terenach rolniczych, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi
- 3) drogi na terenach lasów, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę terenów leśnych.

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

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

§ 32. 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 obiektów produkcji – 1m.p./5 zatrudnionych,
- 2) na potrzeby usług:
 - a) obiekty handlowe - 1m.p./60m² p.u.
 - b) biura - 1m.p./60m² 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./50m² p.u.

3. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc

postojowych za zgodą zarządcy drogi.

§ 33. 1. Zachowuje się:

- 1) istniejącą linię kolejową nr 274 relacji Wrocław – Jelenia Góra – Zgorzelec usytuowaną na terenach uznanych za zamknięte Decyzją Nr 62 z 25 września 2005r. Ministra Infrastruktury,
- 2) bocznice kolejową Jaworzyna Śląska – cukrownia Pastuchów oznaczoną na rysunku planu symbolem 1TK.

2. Dopuszcza się poszerzenia terenów kolejowych na cele związane z poprawą bezpieczeństwa ruchu i użytkowników terenów przylegających do tych terenów oraz z ochroną zdrowia ludzi, a także w celu dostosowania do wymogów techniczno-funkcjonalnych.

3. Na terenach sąsiadujących z terenami kolejowymi, przy rozbudowie istniejących obiektów i budowie nowych obiektów, nie związanych z obsługą linii kolejowej oraz przy lokalizacji zieleni należy zachować odległości od terenów kolejowych ustalone w przepisach szczególnych dla lokalizacji budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz zapewniające bezpieczeństwo ruchu i funkcjonowania urządzeń kolejowych.

4. Dopuszcza się wykorzystanie terenu 1TK, bocznic kolejowej Jaworzyna Śląska – cukrownia Pastuchów, na cele innych tras komunikacyjnych.

§ 34. 1. Ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez zbiorowy system zaopatrzenia w wodę funkcjonujący w oparciu o wodociąg grupowy.

2. Ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorowy system odprowadzenia ścieków, funkcjonujący w oparciu o układ, obejmujący:

- 1) sieci kanalizacyjne – kolektor sanitarny Jaworzyna Śląska – Żarów, kanały sanitarne sieci rozdzielczej, usytuowane w ciągach dróg lub poza nimi, zgodnie z programem i planem rozbudowy sieci kanalizacyjnej sanitarnej (konceptą programową gospodarki ściekowej),
- 2) oczyszczalnię ścieków w Żarowie.

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

4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych:

- 1) w zespołach skoncentrowanych układów zabudowy, w szczególności obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz z powierzchni dróg i parkingów o trwałej nawierzchni, stosownie do wymagań przepisów odrębnych poprzez urządzenia umożliwiające podczyszczanie wód; w przypadku stosowania powierzchni częściowo utwardzonych, należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń,
- 2) na terenach wyznaczonych pod zainwestowanie należy uwzględniać wykorzystanie istniejącego układu rowów i urządzeń odprowadzających wody opadowe,

3) dopuszcza się indywidualne odprowadzanie wód deszczowych na teren działki lub do istniejących cieków wodnych - zgodnie z warunkami ustalonymi w przepisach odrębnych.

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

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

6. Plan ustala dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłem i dystrybucją energii zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne, z uwzględnieniem następujących urządzeń:

- 1) linii elektroenergetycznych 110 kV,
- 2) linii elektroenergetycznych sn (20 kV),
- 3) stacji transformatorowych,
- 4) linii elektroenergetycznych nn (kablowych) z przyłączeniami.

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

8. Ustala się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych.

§ 35. 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, w tym w rejonach projektowanej nowej zabudowy.

3. Ustala się budowę kanalizacji sanitarnej w rejonie istniejącej i projektowanej nowej zabudowy.

4. Zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji winno nastąpić na warunkach określonych przez właściciela sieci.

5. 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.

6. Zawarte w rozdziale X ustalenia dotyczące kształtowania dachów i minimalnych wysokości okapów nie dotyczą stacji transformatorowych lokalizowanych poza obszarami zabudowlanymi.

7. Przebudowę linii elektroenergetycznych, w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami, przeprowadzić na warunkach określonych przez przedsiębiorstwo energetyczne.

8. Dopuszcza się dodatkowe stacje transformatorowe na terenach wyznaczonych w planie, stosownie do potrzeb poszczególnych odbiorców.

9. Plan dopuszcza możliwość dostawy do celów gospodarczych i grzewczych gazu ziemnego poprzez budowę systemu sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego.

§ 36. 1. Utrzymuje się istniejący gazociąg:

- a) wysokiego ciśnienia relacji: Żarów – k/Tomkowie – Lubiechów o średnicy nominalnej DN250 i ciśnieniu nominalnym PN 6.3Mpa,
- b) podwyższonego średniego ciśnienia PN 1,6Mpa o średnicy DN 300.

2. Ustala się strefę ochronną od gazociągu:

- a) wysokiego ciśnienia o szerokości do 15 m od osi gazociągu,
- b) podwyższonego średniego ciśnienia do 20m m od osi gazociągu.

3. W strefie ochronnej zakazuje się:

- a) lokalizacji zabudowy,
- b) zagospodarowania w sposób mogący mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu.

4. Zmiana zagospodarowania terenu, w tym wprowadzanie krzewów i drzew, oraz lokalizacja obiektów budowlanych w strefie ochronnej wymaga uzgodnienia z operatorem sieci gazowej.

5. W przypadku modernizacji gazociągu i zmniejszenia strefy, regulacje określone w ust. 2, 3 i 4 należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zmodernizowanego gazociągu.

§ 37. 1. Utrzymuje się istniejące linie elektroenergetyczne o napięciu 110 kV i 20kV. Dopuszcza się modernizację istniejących linii.

2. Ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych wzdłuż istniejącej linii 110kV w pasie o szerokości po 15m licząc w poziomie od przewodów skrajnych linii, oznaczonym na rysunku planu jako pas technologiczny. Na terenach położonych w pasie technologicznym:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 2) zakazuje się zagospodarowania zielenią wysoką,
- 3) zakazuje się składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo,

3. Szerokość pasa o ograniczonym użytkowaniu i zasady jego zagospodarowaniu wzdłuż istniejących linii 20kV określają przepisy odrębne.

4. Dopuszcza się odstępstwa od zakazów ustępu 2 za zgodą i na warunkach określonych przez właściciela linii i przepisy odrębne.

§ 38. 1. Na terenach MNU, MN, MW, MU, U, US, PU, ZP, ZL, KD, KDW oraz na terenach R w odległości nie mniejszej niż 300m od zabudowy wyklucza się lokalizację

wolnostojących masztów radiokomunikacyjnych (stacji bazowych telefonii komórkowych).

2. Maksymalna wysokość masztów radiotelekomunikacyjnych (stacji bazowych telefonii komórkowych), dopuszczonych na terenach R nie może przekroczyć 20m.

3. Dopuszcza się urządzenia radiotelekomunikacyjne zainstalowane na budynkach, obejmujących konstrukcję wsporczą i anteny, z wykluczeniem kontenerów i innych urządzeń z zabudową.

4. Wysokość konstrukcji wsporczych, łącznie z antenami, urządzeń radiotelekomunikacyjnych zainstalowanych na budynkach – liczona od najwyższego poziomu dachu budynku – nie powinna przekroczyć 3m.

5. Lokalizację konstrukcji wsporczych i anten na budynkach zabytkowych wymaga pozwolenia lub uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 39. 1. Ustala się następujące ogólne zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się prowadzenie w liniach rozgraniczających ulic w uzgodnieniu z zarządcą drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi, nowych odcinków sieci (kanalizacji sanitarnej, deszczowej i wodociągów, elektroenergetycznej dystrybucyjnej sn / nn oraz telekomunikacyjnej);
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych sieci, poza terenami dróg, w obszarze wszystkich funkcji wyznaczonych w ustaleniach planu, w oparciu o ustalenia programów i koncepcji rozwoju poszczególnych sieci infrastruktury; lokalizacja sieci na terenach wszystkich funkcji określonych w ustaleniach planu, wymaga zgody właściciela terenu i zarządcy sieci.

§ 40. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się instalowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł niekonwencjonalnych, za wyjątkiem farm 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 9

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów

§ 41. 1. Na obszarze planu nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów, za wyjątkiem terenów objętych ustaleniami ust.2.

2. Na terenach: 1US i 2US oraz 1ZP-6ZP dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie i lokalizowanie przenośnych obiektów o formach namiotowych związane z obsługą imprez / festynów okolicznościowych i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych, na okres trwania imprezy / festynu/spotkania.

Rozdział 10

Ustalenia szczegółowe.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU, 2MNU oraz 4MNU – 10MNU ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej (tereny wielofunkcyjnego zainwestowania wiejskiego),
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – istniejące,
 - b) tereny zieleni urządzonej na obszarach zieleni wewnętrznej,
 - c) tereny infrastruktury technicznej służące obsłudze terenów w obszarze planu,
 - d) tereny dróg wewnętrznych obsługujące poszczególne tereny.

2. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy – określa rysunek planu i ustalenia uchwały,
- 2) dopuszcza się zabudowę wolnostojącą i zwartą, w tym zespoły zabudowy o układach półotwartych lub zamkniętych,
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,30,
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni zieleni działki winien wynosić: 0,30,
- 5) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy,
- 7) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub gzymsu: 6,5m; dopuszcza się zachowanie większej wysokości w budynkach istniejących,
- 8) maksymalna wysokość kalenicy:
 - a) mieszkaniowych jednorodzinnych: 11,0m,
 - b) pozostałych funkcji: 13,0m, dopuszcza się zachowanie większej wysokości w budynkach istniejących,
- 9) układ dachu - stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy,
 - a) dwuspadowy szczytowy lub naczółkowy,
 - b) czterospadowy o długości kalenicy wynoszącej co najmniej 50% długości budynku,
- 10) kąt nachylenia połaci dachu: 38° - 45° ,
- 11) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego / brązowego;
- 12) dopuszcza się inne ukształtowanie dachu zgodne z historycznym pierwowzorem;

13) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:

- a) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy na działce,
- b) budynki lokalizować na zapleczu działki / w głębi działki,
- c) dopuszcza się dachy o spadkach w granicach $10^0 - 35^0$, dwuspadowe lub jednospadowe,
- d) maksymalna wysokość okapu lub elewacji / gzymsu budynków o funkcjach pomocniczych: 5,5m,
- e) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników): 9,0m,
- f) na dachach stosować matowy materiał pokrycia dachu koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu).

3. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości,
- 2) dopuszcza się wtórne podziały działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały,
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych o maksymalnej o wielkości $50m^2$;
- 4) ustala się następujące parametry podziału na działki:
 - a) minimalna pow. dz. pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną: $1000m^2$
 - b) minimalna pow. dz. pod zabudowę o innych odpuszczonym przeznaczeniu (funkcjach), z wyjątkiem infrastruktury: $1200m^2$,
 - c) minimalna szer. działki.: 25m lub istniejąca,
 - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: $75^0 - 90^0$.

4. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów:

- 1) na terenie 4MU położonym w strefie 50m od cmentarza 1ZC lokalizacja funkcji mieszkaniowej i usług związanych z wytwarzaniem i przechowywaniem artykułów żywności wymaga uzgodnienia z państwowym powiatowym inspektorem sanitarnym,
- 2) w zagospodarowaniu terenu 10MU należy uwzględnić faktyczny przebieg sieci elektroenergetycznej i kanalizacyjnych.

§ 43. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MNU ustala się

następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny zieleni urządzonej na obszarach zieleni wewnętrznej,
 - b) tereny infrastruktury technicznej służące obsłudze terenów w obszarze planu,
 - c) tereny dróg wewnętrznych obsługujące poszczególne tereny.

2. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy – określa rysunek planu i ustalenia uchwały,
- 2) charakter zabudowy wolnostojąca/zwarta/ dopuszcza się zespoły budowlane o charakterystycznych dla wsi układach otwartych lub zamkniętych,
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,25,
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni zieleni działki winien wynosić: 0,30,
- 5) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek,
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy,
- 7) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub gzymsu:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 4,0m,
 - b) budynków pozostałych funkcji: 6,5m dopuszcza się zachowanie większej wysokości w budynkach istniejących,
- 8) maksymalna wysokość kalenicy:
 - a) budynków mieszkaniowych jednorodzinnych: 11,0m,
 - b) budynków pozostałych funkcji: 12,5m, dopuszcza się zachowanie większej wysokości w budynkach istniejących,
- 9) układ dachu - stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy,
 - a) dwuspadowy szczytowy lub naczółkowy,
 - b) czterospadowy o długości kalenicy wynoszącej co najmniej 50% długości budynku,
- 10) kąt nachylenia połaci dachu: $38^{\circ} - 45^{\circ}$,
- 11) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego / brązowego.
- 12) dopuszcza się inne ukształtowanie dachu zgodne z historycznym pierwowzorem;

13) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:

- a) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy na działce,
- b) budynki lokalizować na zapleczu działki / w głębi działki,
- c) maksymalna wysokość okapu lub elewacji / gzymsu: 5,5m,
- d) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników): 9,0m,
- e) dopuszcza się dach o spadkach w granicach $10^0 - 35^0$ dwuspadowy lub pulpitowy,
- f) pokrycia dachu koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu)

3. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości,
- 2) dopuszcza się wtórne podziały działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały,
- 3) Pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.
- 4) Ustala się następujące parametry podziału na działki:
 - a) minimalna pow. dz. pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną: 1000m^2 ;
 - b) minimalna pow. dz. pod zabudowę o innych odpuszczonym przeznaczeniu (funkcjach), z wyjątkiem infrastruktury: 1200m^2 ,
 - c) minimalna szer. działki.: 25m lub istniejąca,
 - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: $75^0 - 90^0$.

§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN – 14MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny zieleni urządzonej obejmującej do 25% terenu,
 - b) tereny infrastruktury technicznej służące obsłudze terenów w obszarze planu,
 - c) tereny dróg wewnętrznych obsługujące poszczególne tereny.

2. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy – określa rysunek planu i ustalenia uchwały,

- 2) charakter zabudowy: wolnostojąca; dopuszcza się zespoły zabudowy o układach – półotwartych lub zamkniętych,
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,30,
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 0,35,
- 5) na działce może znajdować się jeden budynek mieszkalny,
- 6) wyklucza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i garaży,
- 7) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub gzymsu z wyłączeniem terenu 1MN: 4,0m,
- 8) minimalna wysokość okapu z wyłączeniem terenu 1MN: 2,8m
- 9) maksymalna wysokość kalenicy z wyłączeniem terenu 1MN: 10m – dopuszcza się zachowanie innych wysokości w budynkach istniejących,
- 10) układ dachu z wyłączeniem terenu 1MN – stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy:
 - a) dwuspadowy szczytowy lub naczółkowy,
 - b) czterospadowy o długości kalenicy wynoszącej co najmniej 50% długości budynku,
- 11) kąt nachylenia połaci dachu: z wyłączeniem terenu 1MN: 38° - 45° ,
- 12) materiały pokrycia dachu stromego z wyłączeniem terenu 1MN: dachówka ceramiczna koloru czerwonego / brązowego.
- 13) na istniejącym budynku dopuszcza się inne ukształtowanie dachu zgodne z historycznym pierwotnym;

3. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości,
- 2) dopuszcza się wtórne podziały działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały,
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych, jednak nie większych niż $50m^2$;
- 4) ustala się następujące parametry podziału na działki:
 - a) minimalna pow. dz. pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na terenie 1MN: $1500m^2$,
 - b) minimalna pow. dz. pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na terenach 2MN – 14MN: $1000m^2$;

c) minimalna szer. działki.: 25m,

d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: $75^0 - 90^0$.

4. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu:

1) ustala się następujące warunki zagospodarowania i kształtowania zabudowy na terenie 1MN:

a) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub gzymsu: 3,5m;

b) minimalna wysokość okapu: 2,5m;

c) maksymalna wysokość kalenicy: 8,0m,

d) układ dachu – stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy szczytowy,

e) kąt nachylenia połaci dachu: minimum 45^0 ;

f) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego;

g) ogrodzenie terenu /działek na całej długości należy kształtować zgodnie z ustaleniami §22;

2) w zespołach terenów 3MN-6MN i 8MN-13MN dopuszcza się kształtowanie terenów zieleni urządzonej o wielkości do 25% wynikającej z sumy powierzchni terenów zespołu,

3) podziały terenów 8MN -13MN w kolonii Kłopotno wymagają uwzględnienia faktycznych przebiegów sieci elektroenergetycznej i kanalizacyjnych.

§ 45. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW – 3MW ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

a) usługi wbudowane zajmujące się maksimum 30% powierzchni całkowitej zabudowy,

b) tereny zabudowy jednorodzinnej, zajmujące maksimum 40% terenu,

c) tereny infrastruktury technicznej służące obsłudze terenów w obszarze planu,

d) tereny dróg wewnętrznych obsługujące poszczególne tereny.

3) dopuszcza się lokalizacje usług, o których mowa w §3 pkt 8, lit b, d, e, f, h, i, l,

4) lokalizację usług dopuszcza się przy zachowaniu następujących warunków:

a) pod usługi przeznaczyć parter budynku mieszkalnego / wielofunkcyjnego,

b) powierzchnia usług nie może przekroczyć 20% pow. całkowitej budynku mieszkalnego,

2. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami rysunku planu i uchwały,
- 2) charakter zabudowy: wolnostojąca/zwarta,
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,35,
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 0,35,
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej w odległościach 1,5m od granicy działki i na granicy działki,
- 6) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub gzymsu oraz kalenicy – odpowiadająca maksymalnej wysokości na budynku istniejącym,
- 7) dach - istniejący do zachowania; na terenie 1MW dopuszcza się nadbudowę budynków dachami stromymi,
- 8) kąt nachylenia połaci dachu: istniejący do zachowania; dachów stromych: $38^0 - 45^0$,
- 9) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego / ceglanego.
- 10) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów garaży i / lub obiektu gospodarczego:
 - a) budynki usytuować w sposób uporządkowany (w jednej linii zabudowy lub linii skomponowanego architektonicznie układu) – w jednym rejonie działki / terenu,
 - b) zachować jednorodne rozwiązania architektoniczne budynków, wchodzących w skład zespołów i zgrupowań lokalizowanych na poszczególnych działkach / terenach,
 - c) wyklucza się obiekty blaszane,
 - d) zachować następujące parametry:
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej / gzymsu, attyki, okapu: 2.2 – 2,8m,
 - maksymalna wysokość kalenicy: 4,5m

3. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały,
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb technicznych, jednak nie większych niż $50m^2$

§ 46. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MU – 10MU ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

a) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

a) tereny zieleni urządzonej obejmującej do 25% terenu, a na terenie 10MU do 50%,

b) tereny infrastruktury technicznej służące obsłudze terenów w obszarze planu,

c) tereny dróg wewnętrznych obsługujące poszczególne tereny.

2. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy – określa rysunek planu i ustalenia uchwały,

2) charakter zabudowy – wolnostojąca/zwarta,

3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,30 lub istniejący powiększony maksymalnie o 15%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 0,25,

5) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek,

6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy,

7) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub gzymsu:

a) mieszkalnych jednorodzinnych: 4,0m;

b) wielorodzinnych / usługowych: 6,0m;

8) minimalna wysokość okapu: 2,8m;

9) maksymalna wysokość kalenicy:

a) mieszkaniowych jednorodzinnych: 10,0 m,

b) wielorodzinnych/usługowych: 13,0m

c) dopuszcza się zachowanie innych wysokości w budynkach istniejących,

10) układ dachu - stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy:

a) dwuspadowy szczytowy lub naczółkowy,

b) czterospadowy o długości kalenicy wynoszącej co najmniej 50% długości budynku,

11) kąt nachylenia połaci dachu: $38^{\circ} - 45^{\circ}$,

12) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego /

brązowego.

- 13) dopuszcza się inne ukształtowanie dachu zgodne z istniejącym układem i /lub zgodnie z historycznym pierwowzorem;
- 14) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów garaży i / lub obiektu gospodarczego:
 - a) budynki usytuować w sposób uporządkowany (w jednej linii zabudowy lub linii skomponowanego architektonicznie układu) – w jednym rejonie działki / terenu,
 - b) zachować jednorodne rozwiązania architektoniczne budynków, wchodzących w skład zespołów i zgrupowań lokalizowanych na poszczególnych działkach / terenach,
 - c) wyklucza się obiekty blaszane,
 - d) zachować następujące parametry:
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej / gzymsu, attyki, okapu: 2.2 – 2,8m,
 - maksymalna wysokość kalenicy: 4,5m.

3. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości,
- 2) dopuszcza się wtórne podziały działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały,
- 3) Pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych,
- 4) Ustala się następujące parametry podziału na działki pod zabudowę określoną w ust.1 pkt1:
 - a) minimalna pow. dz. pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną: 1000m²,
 - b) minimalna szer. działki.: 25m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 75⁰ – 90⁰.

4. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach 6MU-8MU w odległości do 40m od granicy terenów kolejowych zakazuje się :
 - a) lokalizacji nowej zabudowy z funkcją mieszkaniową oraz usługową dla których wymagany jest standard akustyczny dla terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - b) rozbudowy funkcji mieszkaniowej w istniejącej zabudowie;

- 2) na terenie 5MU dopuszcza się wyłącznie lokalizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej dla której nie jest wymagany standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej

§ 47. 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,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) usługi wyłącznie jako wbudowane służące obsłudze przeznaczenia podstawowego,

2. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy – określa rysunek planu i ustalenia uchwały,
- 2) charakter zabudowy wolnostojąca/zwarta/ dopuszcza się zespoły budowlane zabudowy zagrodowej w układach otwartych lub zamkniętych,
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,30,
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni zieleni działki winien wynosić: 0,25,
- 5) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek,
- 6) wyklucza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy,
- 7) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub gzymsu: 6,5m;
- 8) maksymalna wysokość kalenicy:
 - a) budynków mieszkaniowych jednorodzinnych: 11,0m; dopuszcza się zachowanie innych wysokości w budynkach istniejących,
 - b) budynków pozostałych funkcji: 13,0m; dopuszcza się zachowanie innych wysokości w budynkach istniejących,
- 9) układ dachu - stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy,
 - a) dwuspadowy szczytowy lub naczółkowy,
 - b) czterospadowy o długości kalenicy wynoszącej co najmniej 70% długości budynku,
- 10) kąt nachylenia połaci dachu: $38^{\circ} - 45^{\circ}$,
- 11) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego / brązowego.

- 12) dopuszcza się inne ukształtowanie dachu zgodne z istniejącym układem lub z historycznym pierwowzorem;
- 13) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
- a) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 35% powierzchni zabudowy na działce,
 - b) budynki lokalizować na zapleczu działki / w głębi działki,
 - c) maksymalna wysokość okapu lub elewacji / gzymsu: 5,5m,
 - d) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników): 9,0m,
 - e) dopuszcza się dach o spadkach w granicach $10^0 - 35^0$ dwuspadowy lub pulpitowy,
 - f) stosować matowy materiał pokrycia dachu koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu).

3. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości,
- 2) dopuszcza się wtórne podziały działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały,
- 3) ustala się następujące parametry podziału na działki:
 - a) minimalna pow. dz. $2500m^2$, dopuszcza się zachowanie istniejącej wielkości,
 - b) minimalna szer. działki.: 35m lub istniejąca,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: $60^0 - 90^0$.
- 4) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o maksymalnej wielkości $50m^2$ i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb technicznych

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny infrastruktury technicznej służące obsłudze terenów w obszarze planu,
 - b) tereny dróg wewnętrznych służące wyłącznie obsłudze terenu,

2. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy – określa rysunek planu i ustalenia uchwały,

- 2) charakter zabudowy: wolnostojąca/zwarta,
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,40,
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 0,30,
- 5) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek,
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy,
- 7) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub gzymsu: 6,5m,
- 8) maksymalna wysokość kalenicy: 13,0m,
- 9) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników): 9,0m;
- 10) układ dachu – stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy:
 - a) dwuspadowy szczytowy,
 - b) czterospadowy o długości kalenicy wynoszącej co najmniej 70% długości budynku,
- 11) kąt nachylenia połaci dachu: 30^0 - 45^0 ,
- 12) dopuszcza się dachy płaskie i/lub jednospadowe, o spadkach do 150 powierzchni zabudowy obiektów o dachach płaskich i/lub jednospadowych nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy na działce,
- 13) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego / brązowego; stosować matowy materiał pokrycia dachu koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu).

3. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały,
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o maksymalnej wielkości $500m^2$ i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb technicznych.
- 3) Ustala się następujące parametry podziału na działki:
 - a) minimalna pow. dz.: $3000m^2$,
 - b) minimalna szer. działki.: 50m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 75^0 – 90^0 .

4. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów:

- 1) wyklucza się lokalizację inwestycji, których użytkowanie, w tym obsługa komunikacyjna mogłoby naruszyć standardy jakości i środowiska, jakie obowiązują na terenach o ustalonym w planie przeznaczeniu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej o których mowa w §3 pkt 8 lit a, c, d, e, f, i, j, k, l, m, n;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) funkcje mieszkaniowe (apartamenty) zajmujące do 45% pow. całkowitej zabudowy.

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

- 1) linie zabudowy – określa rysunek planu,
- 2) charakter zabudowy: wolnostojąca/zwarta nawiązująca do historycznego układu,
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,40;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 0,25;
- 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy działki i na granicy działki,
- 6) maksymalna wysokość okapu /gzymsu i kalenicy oraz układ i kąt nachylenia połaci i dachu:
 - a) na budynkach istniejących zgodny z historycznym pierwowzorem, wg materiałów ikonograficznych,
 - b) na obiektach nowych – odpowiadające dachom na budynkach zabytkowych,
- 7) materiały pokrycia dachu stromego:
 - a) na budynkach istniejących zgodny z historycznym pierwowzorem, wg materiałów ikonograficznych,
 - b) na obiektach nowych: dachówka ceramiczna koloru czerwonego / ceglanego.

3. Dla terenu o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) teren stanowi odrębną działkę budowlaną

§ 50. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej – remiza straży pożarnej.

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

- 1) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub gzymsu: 7,5m,
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,85,

3. Dla terenu o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: teren stanowi odrębną działkę.

§ 51. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3U oraz 5U–8U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej,
 - b) tereny infrastruktury technicznej służące obsłudze terenów w obszarze planu,
 - c) tereny dróg wewnętrznych obsługujące poszczególne tereny,

2. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy – określa rysunek planu i ustalenia uchwały,
 - 2) charakter zabudowy wolnostojąca/zwarta/,
 - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,85,
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni zieleni działki winien wynosić: 0,10,
 - 5) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek;
 - 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy,
 - 7) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub gzymsu: 7,5m;
 - 8) maksymalna wysokość kalenicy: 15,0m
 - 9) układ dachu – stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy,
 - a) dwuspadowy szczytowy lub naczółkowy,
 - b) czterospadowy o długości kalenicy wynoszącej co najmniej 50% długości budynku,
 - 10) kąt nachylenia połaci dachu: $38^0 - 45^0$,
 - 11) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego / brązowego.
 - 12) dopuszcza się inne ukształtowanie dachu niż określone w punkcie 9-11 zgodne z istniejącym układem i/lub zgodne z historycznym pierwotnym;
3. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące

szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały,
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych.

§ 52. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U ustala się następujące przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej.

2. Dla terenu o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ochronie podlega układ zieleni;
- 2) zniszczone elementy zieleni podlegają wymianie, przy zachowaniu gatunku i lokalizacji poszczególnych drzew.

3. Przy zmianie zagospodarowania terenu oraz odbudowie, przebudowa i rozbudowa obiektu z zachowaniem warunków: wynikających z ustaleń zawartych w rozdziale V.

4. Dla terenu o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: teren stanowi odrębną działkę.

§ 53. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1US – 2US ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny sportu, rekreacji i wypoczynku,
- 2) przeznaczenie uzupełniające dla terenu 2US
 - a) tereny infrastruktury technicznej służące obsłudze terenów w obszarze planu, obejmujące nie więcej niż 10% powierzchni terenu,

2. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy – określają ustalenia uchwały,
- 2) charakter zabudowy: wolnostojąca/zwarta,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanym na wyodrębnionym terenie: 500m²;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na terenie 1US: 0,15;
 - b) na terenie 2US: 0,65;

5) układy kompozycyjne zieleni na terenie 2US należy kształtować jako swobodne /

krajobrazowe, wzorowane na naturalnych układach, z udziałem drzew i zieleni niskiej, roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku

- 6) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek,
- 7) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy,
- 8) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub gzymsu:
 - a) na terenie 1US: 6,5m,
 - b) na terenie 2US: 3,5m;
- 9) maksymalna wysokość kalenicy:
 - a) na terenie 1US: 13m,
 - b) na terenie 2US: 8m,
- 10) układ dachu – stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy:
 - a) dwuspadowy szczytowy,
 - b) czterospadowy o długości kalenicy wynoszącej co najmniej 70% długości budynku,
- 11) kąt nachylenia połaci dachu: $30^0 - 45^0$,
- 12) na terenie 1US dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadku połaci do 15^0 , powierzchnia zabudowy obiektów o dachach jednospadowych nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy na terenie/działce;
- 13) materiały pokrycia dachu:
 - a) stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego
 - b) płaskiego: matowy materiał pokrycia dachu koloru czerwonego

3. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały,
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych

4. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów:

- 1) Na terenie 2US zakazuje się wokół terenów 3ZL i 2WS:

- a) lokalizacji budynków ,w pasie o szerokości min. 20m,
- b) zagospodarowania naziemnymi i nadziemnymi budowlami w pasie o szerokości 10,0m; zakaz nie dotyczy dojść do terenów 2WS i zagospodarowania, o którym mowa w §59.

§ 54. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZP – 4ZP ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające
 - a) tereny infrastruktury technicznej,
 - b) tereny parkingów.

2. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki/terenu winien wynosić 0,80

3. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) pod urządzenia infrastruktury technicznej i obiekty małej architektury dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych,
- 2) zakazuje się wtórnych podziałów na działki

4. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów:

- 1) w zagospodarowaniu terenów dopuszcza się lokalizację:
 - a) ciągów pieszych i rowerowych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) terenowych urządzeń wypoczynku i rekreacji,
- 2) parkingi na terenie 2ZP należy projektować o nawierzchni ażurowej/zielonej, a na maksimum 8 stanowisk parkingowych należy projektować jedno stanowisko zakrzewione / zadrzewione,
- 3) wyklucza się lokalizację:
 - a) garaży,
 - b) kiosków, barakozów, kontenerów,
 - c) komercyjnych nośników reklam i informacji – nie będących elementami gminnego systemu informacji wizualnej / turystycznej,

- 4) ustala się:

- a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości co najmniej 2m od pnia istniejącego drzewa,
- b) zakaz prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych, które mogą spowodować trwałe naruszenie systemu korzeniowego drzew.

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny cmentarzy,

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

1) obowiązują ustalenia zawarte w rozdz. IV,

2) zachowuje się istniejącą kaplicę cmentarną; dopuszcza się rozbudowę stosownie do potrzeb.

3. Dla terenu o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się dokonywanie korekt / zmian granic działek ze względu na modernizację i rozbudowę dróg i ciągów pieszych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

2) zakazuje się wtórnych podziałów na działki

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny infrastruktury technicznej (linie i rurociągi dystrybucyjne i przesyłowe oraz urządzenia techniczne z nimi związane) w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi,

b) tereny lasów (dolesienia) w zakresie dopuszczonym przepisami odrębnymi,

c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (stawy i inne),

d) tereny dróg wewnętrznych do obsługi przeznaczenia podstawowego – z możliwością adaptacji na szlaki turystyczne i ścieżki rowerowe

2. Dla terenów 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) zasady lokalizacji masztów radiokomunikacyjnych (stacji bazowych telefonii

komórkowych) określone zostały w rozdz. VII,

- 4) budowle rolnicze i obiekty pomocnicze służące produkcji rolnej lokalizować na działkach nie mniejszych niż 5000m² oraz w odległości co najmniej 200m od wyznaczonych w planie terenów MNU, MW, U, US, ZP oraz KD.

3. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) pod urządzenia infrastruktury technicznej i obiekty małej architektury dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych,

4. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji:

- a) budynków, w tym zabudowy zagrodowej,
- b) barakowozów oraz obiektów kontenerowych i kiosków oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
- c) budowli rolniczych i obiektów pomocniczych służących produkcji rolnej o wysokości powyżej 4,5m.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze,

- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) tereny ogrodów działkowych,
- b) tereny infrastruktury technicznej (linie i rurociągi dystrybucyjne i przesyłowe oraz urządzenia techniczne z nimi związane) w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi,
- c) tereny lasów (dolesienia) w zakresie dopuszczonym przepisami odrębnymi,
- d) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (stawy i inne),
- e) tereny dróg wewnętrznych do obsługi przeznaczenia podstawowego – z możliwością adaptacji na szlaki turystyczne i ścieżki rowerowe

2. Dla terenów 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) zasady lokalizacji masztów radiokomunikacyjnych (stacji bazowych telefonii

komórkowych) określone zostały w rozdz. VII.

3. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów:

1) ustala się zakaz lokalizacji:

- a) budynków, w tym zabudowy zagrodowej,
- b) barakowozów oraz obiektów kontenerowych i kiosków oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
- c) budowli rolniczych i obiektów pomocniczych służących produkcji rolnej o wysokości powyżej 4m.

§ 58. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZL, 2ZL/K i 3ZL ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) tereny lasów na terenach o symbolu 1ZL i 2ZL/K,
- b) tereny zadrzewień na terenie o symbolu 3ZL

2. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody oraz kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakres i sposób zagospodarowania, w tym rekreacyjnego terenów 1ZL i 2ZL/K określa ustawa o lasach oraz Plan Urządzenia Lasu,
- 2) zagospodarowanie terenów 3ZL należy utrzymać w stanie naturalnym,

3. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania:

- 1) na terenie 2ZL/K dopuszcza się lokalizowanie sieci kanalizacji komunalnej,
- 2) na terenie 3ZL dopuszcza się wykonanie dojazdów do wód 2WS.

§ 59. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1WS, 2WS ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny wód powierzchniowych,

2. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody oraz kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) należy zapewnić wolny dostęp do cieków naturalnych;
- 2) wykluczyć ogrodzenia nieruchomości przyległych do rzeki i innych cieków naturalnych, w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu,
- 3) zasady zagospodarowania wód, w tym lokalizacji urządzeń wodnych określają przepisy Prawa wodnego,

3. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące

szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów:

- 1) dopuszcza się dostęp dla celów rekreacyjnych do wód o symbolu 2WS w jednym miejscu i na długości maksimum 20% linii brzegowej,
- 2) na wodach 2WS zakazuje się lokalizacji miejsc do kąpieli.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka – stacja transformatorowa sn/nn,
 - b) dopuszcza się włączenie do terenów zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej – MNU.

§ 61. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KS ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny obsługi komunikacji – przystanek autobusowy,
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny zieleni urządzonej, dopuszczone jako przeznaczenie zamienne.

2. Dla terenu o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację zespołu wiaty przystankowej i kiosku z prasą,
- 2) lokalizacja zespołu podlega uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

3. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) teren stanowi odrębną działkę,
- 2) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzeby sąsiadujących dróg.

§ 62. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1TK ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny kolejowe - bocznic kolejowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny zieleni urządzonej.

§ 63. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD Z, 2KD Z, 3KD Z ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga zbiorcza Z1/2 (droga powiatowa nr 2936D), droga zbiorcza Z1/2 (droga powiatowa nr 2880D), droga zbiorcza Z1/2 (droga powiatowa nr 2935D),

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- a) w granicach terenu zabudowanego wsi: w granicach istniejącego pasa drogowego (zgodnie z obecnym stanem władania),
 - b) poza terenem zabudowanym – 20m;
- 2) elementy przekroju drogowego realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) w terenie zabudowanym wsi dopuszcza się przekrój uliczny;
 - 4) w przekroju ulicznym należy lokalizować:
 - a) jezdnię,
 - b) jednostronny chodnik,
 - 5) dopuszcza się lokalizację dodatkowego chodnika i ścieżki rowerowej, w przypadku uzyskania odpowiednich warunków terenowych.

§ 64. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KD D, 5KD D, 6KD D, 7KD D ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga dojazdowa D 1/2 lub D1/1
- 2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających w granicach istniejącego pasa drogowego (zgodnie z obecnym stanem władania)
 - 2) dopuszcza się przekrój uliczny,
 - 3) w przekroju ulicznym należy lokalizować:
 - a) jezdnię,
 - b) pasy zieleni,
 - c) jednostronny chodnik,
 - 4) dopuszcza się lokalizację dodatkowego chodnika i ścieżki rowerowej.

§ 65. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga wewnętrzna – pieszo-jezdna
- 2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi istniejące w granicach istniejącego pasa drogowego (zgodnie z obecnym stanem władania),
 - b) drogi projektowane: 8,0m; minimalna szerokość jezdni: 4,5m;
 - 2) dopuszcza się – w zależności od potrzeb i możliwości terenowych – wydzielenie:
 - a) chodnika/chodnika ze ścieżką rowerową,

- b) pasów postojowych,
- c) pasów zieleni

Rozdział 11

Przepisy końcowe.

§ 66. 1. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) dla terenów U, PU: 30%,
- 2) dla terenów MNU, MW, MU: 15%
- 3) dla pozostałych terenów: 0%.

§ 67. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jaworzyny Śląskiej.

§ 68. Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Artur Nazimek

**Przewodniczący Rady
Miejskiej**

U Z A S A D N I E N I E

Burmistrz Jaworzyny Śląskiej przedstawia projekt uchwały w sprawie uchwalenia mpzp wsi Piotrowice Świdnickie, łącznie z załącznikami wymaganymi art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu oraz rozstrzygnięciem o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

Plan został opracowany zgodnie z procedurą zawartą w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), z udziałem czynności, jak niżej: Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Jaworzynie Śląskiej w dniu 18 kwietnia 2007r., podjęła uchwałę Nr VIII/29/07, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piotrowice Świdnickie. W dniu 10.09.2007r. ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, z określonym terminem składania wniosków do planu. Pismem Nr IR – 7331/PN/2/07 z dnia 10.09.2007r. zawiadomiono instytucje i organy, właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu, o przystąpieniu do sporządzenia planu – w zawiadomieniu ustalono termin składania wniosków do planu: 21 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Do opracowanego i zaakceptowanego przez Burmistrza Jaworzyny Śląskiej projektu planu dołączono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, w tym zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych na cele nieleśne, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 lutego 2010r. do 22 marca 2010r. W dniu 12 marca 2010r. zorganizowana została dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Z dyskusji publicznej sporządzony został protokół.

Do wyłożonego w dniach od 22 lutego 2010r. do 22 marca 2010r projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

W związku z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227), informuję:

1. Udział społeczeństwa w postępowaniu dotyczącym przeprowadzenia strategicznych ocen oddziaływania na środowisko, o których mowa w art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227), został zapewniony stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717, z późn. zm.) z uwzględnieniem art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008r.

2. Rozwiązań alternatywnych projektu planu nie rozpatrywano, ze względu na zdefiniowany jednoznacznie cel opracowania projektu planu, uwarunkowania, wnioski do planu oraz jednoznaczne postanowienia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego – z wyjątkiem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

3. W toku postępowania uwzględniono ustalenia zawarte w Prognozie oddziaływania na środowisko.

4. W czasie trwania procedury opracowania planu, uzyskano uzgodnienia dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko (PPIS: pismo nr ZNS-623-19/EK/08 z dnia 23.12.2008r. i RDOŚ: pismo nr RDOŚ-02-WSI-7041-1/26/08/ja z dnia 29.12.2008r.) oraz pozytywne opinie właściwych organów dotyczące projektu planu (opinia PPIS nr ZNS-623-37/EK/09 z dnia 29.06.2009r. i opinia RDOŚ-02-WSI-7041-2/326-2/09/ag z dnia 18.06.2009r.).

5. Do prognozy oddziaływania na środowisko – wyłożonej do publicznego wglądu - uwag nie wniesiono.

6. Postępowania transgranicznego nie przeprowadzono.

7. Nie przewiduje się propozycji dotyczących ustalenia indywidualnych „metod i częstotliwości prowadzenia monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu”. Zakłada się kontrolę realizacji postanowień planu zgodnie z regulacjami zawartymi w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717, z późn. zm.).

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Jaworzynie Śląskiej uchwała plan miejscowy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej ustalonych w planie oraz o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu. W związku z powyższym przedkładam:

1. Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.

2. Zał. nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000.

3. Zał. nr 2 - rysunek planu w skali 1:5000.

4. Zał. nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejska w Jaworzynie Śląskiej w sprawie uwag wniesionych do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piotrowice Świdnickie .

5. Zał. nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Jednocześnie informuję, że rozwiązania projektu planu uwzględniają postanowienia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jaworzyna Śląska, uchwalonego uchwałą Nr XXIII/18/2000 Rady Miejskiej w Jaworzynie Śląskiej z dnia 30 marca 2000 r., zmienionego uchwałami Rady Miejskiej w Jaworzynie Śląskiej nr XL/7/05 z dnia 28 lutego 2005 r., nr LVII/37/06 z dnia 26 czerwca 2006 oraz Nr XXVII/05/09 z dnia 28.01.2009r

Załącznik nr 1

do uchwały Nr XLIII/26/10
Rady Miejskiej
w Jaworzynie Śląskiej
z dnia 21 czerwca 2010 r.
Zalacznik1.JPG

Rysunek planu w skali 1:1000

Załącznik nr 2

do uchwały Nr XLIII/26/10
Rady Miejskiej
w Jaworzynie Śląskiej
z dnia 21 czerwca 2010 r.
Zalacznik2.JPG

Rysunek planu w skali 1:5000

Załącznik nr 3

do uchwały Nr XLIII/26/10
Rady Miejskiej
w Jaworzynie Śląskiej
z dnia 21 czerwca 2010 r.
Zalacznik3.doc

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Załącznik nr 4

do uchwały Nr XLIII/26/10
Rady Miejskiej
w Jaworzynie Śląskiej
z dnia 21 czerwca 2010 r.
Zalacznik4.doc

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania