

**UCHWAŁA NR XLV/279/2017
RADY GMINY OŁAWA**

z dnia 27 października 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego
w obrębie wsi Jankowice, Marcinkowice w gminie Oława**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 1073) oraz na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XLIV/296/2013 Rady Gminy Oława z dnia 30 kwietnia 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Jankowice, Marcinkowice w gminie Oława oraz uchwałą NrXXXI/188/2016 Rady Gminy Oława z dnia 9 listopada 2016 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Jankowice, Marcinkowice w gminie Oława, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława, zatwierdzonego uchwałą NrXIX/116/2016 Rady Gminy Oława z dnia 25 stycznia 2016 r., Rada Gminy Oława uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Jankowice, Marcinkowice w gminie Oława.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, 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. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Jankowice, Marcinkowice w gminie Oława;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 3) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania terenu, obejmującą ponad 50% powierzchni terenu; jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach, z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;
- 4) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla każdego terenu;
- 5) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę służącą działalności z zakresu:
 - a) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury, ochrony zdrowia, oświaty i nauki, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego);
 - b) działalności biurowej,
 - c) handlu detalicznego, z wyjątkiem dystrybucji paliw płynnych,

- d) gastronomii,
 - e) usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, w tym usług fryzjerskich, kosmetycznych, krawieckich, szewskich, tapicerskich, pralniczych, weterynaryjnych oraz naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego,
 - f) produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych –piekarnia, cukiernia,
 - g) usług turystyki,
 - h) sportu i rekreacji oraz odnowy biologicznej,
 - i) usług informatycznych, poligrafii i łączności,
 - j) wystawiennictwa i działalności targowej,
 - k) projektowania i innych form pracy twórczej,
 - l) kultury i rozrywki,
 - m) oświaty i wychowania,
 - n) ochrony zdrowia (bez terenów szpitala),
 - o) działalności kościołów,
 - p) handlu hurtowego,
 - q) obsługi komunikacji samochodowej, obejmujące wyłącznie myjnie samochodowe i stacje wymiany opon i kontroli pojazdów;
- 6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi niezaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekraczają swym zasięgiem granic własności terenu i nie wywołują ograniczeń w zagospodarowaniu działek sąsiedzkich, obejmujące wyłącznie:
- a) biura,
 - b) handel detaliczny,
 - c) usługi drobne związane z obsługą mieszkańców, w tym usługi fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie, tapicerskie, pralnicze, weterynaryjne, naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego,
 - d) usługi turystyki,
 - e) projektowania i innych form pracy twórczej,
 - f) ochronę zdrowia obejmującą wyłącznie gabinety lekarskie;
- 7) terenie zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej – należy przez to rozumieć tereny istniejącego wielofunkcyjnego zainwestowania wiejskiego, przeznaczone pod niżej wymienione rodzaje użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych planu:
- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wyłącznie w budynkach do 4 mieszkań;
 - c) zabudowę usługową,
 - d) zabudowę usługowo-mieszkaniową,
 - e) zabudowę zagrodową;
- 8) zabudowie usługowo-mieszkaniowej – należy przez to rozmieścić budynek z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem użytkowym przeznaczonym pod usługi nieuciążliwe, o dowolnym stosunku powierzchni całkowitej tych lokali;
- 9) obiektach obsługi komunikacji samochodowej – należy przez to rozumieć:
- a) obiekty służące sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów oraz motocykli,
 - b) obiekty służące sprzedaży i naprawy sprzętu rolniczego,

- c) garaże i parkingi wydzielone – o funkcji samodzielnej (ogólnodostępne),
 - d) stacje gazu płynnego,
 - e) dystrybucji detalicznej paliw i produktów naftowych – stacje paliw;
- 10) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia i przewody, obejmujące w szczególności wodociągi, kanalizację (sanitarną i deszczową), elektroenergetykę, gazownictwo i telekomunikację, związane z obsługą terenów zabudowy wsi; w zakresie energetyki obejmują również indywidualne urządzenia wytwarzające energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii o mocy nieprzekraczającej 40 kW, na terenach wyznaczonych pod lokalizację budynków;
 - 11) infrastrukturze drogowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, obejmujące:
 - a) ciągi piesze i place piesze,
 - b) ciągi pieszo-jezdne,
 - c) dojazdy, drogi dojazdowe do gospodarstw rolnych,
 - d) parkingi;
 - 12) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymagane jest usytuowanie elewacji nadziemnych kondygnacji budynku (zewnątrznej ściany budynku); nie dotyczy ona wysuniętych do 1,6m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania: okapów, gzymsów, schodów, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych, ganków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy oraz elementów charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej;
 - 13) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu nadziemnych kondygnacji budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 1,5m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania: okapów, gzymsów, schodów, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych, ganków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy oraz elementów charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej;
 - 14) wskaźnik zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
 - 15) wysokości okapu / kalenicy – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym (dwuspadowym / wielospadowym), mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy budynku do poziomu okapu / kalenicy;
 - 16) wysokość elewacji / attyki – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem płaskim (o kącie nachylenia połaci poniżej 12 0) i z dachem pulpitowym, mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy obiekcie do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji – krawędzi attyki lub najwyższego punktu pokrycia dachu;
 - 17) dach symetryczny – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz zachowanej symetrii ich układu;
 - 18) dachu płaskim – należy przez to rozumieć przekrycie płaskie o kącie nachylenia połaci dachu mniejszym niż 12 0;
 - 19) nowej zabudowie / nowych budynkach – należy przez to rozumieć nową zabudowę bądź nowe budynki, które mogą zostać zrealizowane w obszarze planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
 - 20) budynku istniejącym / zabudowie istniejącej – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą bądź budynki istniejące na obszarze planu w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia cyfrowe i literowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) oznaczenia klasyfikacji technicznej dróg;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) obowiązujące linie zabudowy;

- 7) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, granica obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi – ujęty w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową;
- 8) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obszar historycznego układu ruralistycznego – ujęty w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową;
- 9) granica strefy „W” ścisłej ochrony archeologicznej;
- 10) granica strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych;
- 11) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 12) zasięg strefy „E” ochrony ekspozycji;
- 13) zabytki nieruchome ujęte w wykazie zabytków nieruchomych;
- 14) obszary zieleni historycznej wpisane do ewidencji zabytków;
- 15) stanowiska archeologiczne;
- 16) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza;
- 17) zabytkowe nawierzchnie brukowe.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.1 pełnią funkcję informacyjną lub rozwiązań przykładowych.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów.

§ 4. 1. Przeznaczenie terenów określa uchwała oraz rysunek planu.

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

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

4. Symbol literowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.

5. W ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu dopuszcza się obiekty budowlane, urządzenia towarzyszące i inne elementy zagospodarowania działki wynikające z przeznaczenia terenu oraz z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu, obejmujące w szczególności: urządzenia budowlane, zielen, urządzenia rekreacyjne oraz obiekty małej architektury, garaże i obiekty gospodarcze.

6. Szczegółowe określenie przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenów, w tym dopuszczenia oraz zakazy i ograniczenia w ich zagospodarowaniu, jak i przeznaczenie uzupełniające terenów, określa rozdział 9 i 12.

7. W budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się usługi w wydzielonych lokalach użytkowych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych.

§ 5. 1. W zakresie ochrony środowiska przed uciążliwościami emisji przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na środowisko, obowiązują następujące zasady w zagospodarowaniu terenów:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć będących inwestycjami celu publicznego, w tym dotyczących infrastruktury technicznej i dróg;
- 2) wywołane eksploatacją wszelkich instalacji technicznych, jak i prowadzoną działalnością gospodarczą (usługową i produkcyjną), przekroczenia standardów jakości środowiska nie mogą wykraczać poza tereny określone w przepisach odrębnych, w obrębie których dopuszczalne jest występowanie przekroczeń standardów ochrony środowiska; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi położone na terenach, na

których nie mogą zostać zachowane standardy jakości środowiska, powinny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami wynikającymi z prowadzonej działalności gospodarczej na tych terenach.

2. W zakresie ochrony przed uciążliwością hałasu, ustala się:

- 1) tereny oznaczone symbolami MN i MN,MW – podlegają ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren oznaczony symbolami M1MW – podlegają ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) tereny oznaczone symbolami MU, MN,MW,U, RM oraz J1U – J3U, M5U – M7U – podlegają ochronie jak tereny mieszkaniowo-usługowe / tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) tereny oznaczone symbolami M2U, M3U, M4U – podlegają ochronie jak tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) tereny oznaczone symbolami J4U, J1US, J1ZP – J2ZP oraz M1US,U – podlegają ochronie przed hałasem jak tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

3. Pozostałe tereny objęte planem, nie wymienione w ust. 2, nie podlegają ochronie przed hałasem.

§ 6. 1. W zagospodarowaniu terenów należy dążyć do zachowania występujących na obszarze planu zespołów i ciągów zieleni, krzewów i drzew, w tym związanych z drogami, naturalnymi ciekami i rowami.

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

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zieleni, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami US, US,U, P,U i RUP, ustala się nakaz realizacji ciągów zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczających te tereny;
- 2) na terenach przestrzeni publicznych zieleni kształtować w nawiązaniu do układu działki, usytuowania elementów infrastruktury drogowej oraz rozplanowania elementów zagospodarowania przestrzennego; zachować zasady kompozycji urbanistycznej;
- 3) na terenach MU, MN, MN,MW, MW, MN,MW,U, U i RM oraz określonych w pkt 1, dopuszcza się wszelkie układy zieleni nawiązujące do elementów zagospodarowania działki budowlanej i układu zabudowy; dopuszcza się zespoły zieleni w przestrzeniach oddzielających poszczególne budynki zespołu budowlanego w obrębie działki budowlanej oraz ciągi zieleni wzdłuż wewnętrznego układu drogowego;
- 4) układy zieleni kształtować z udziałem drzew i zieleni niskiej;
- 5) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku; w pasach zieleni izolacyjnej wprowadzić gatunki roślin zimozielonych;
- 6) w obszarze terenów oznaczonych symbolem R,Z i R dopuszcza się lokalizację nowych szpalerów i ciągów zieleni drzew wzdłuż dróg wewnętrznych i dróg publicznych oraz wzdłuż układu dróg rolniczych i cieków.

4. Na terenie 1.1MN,MW,U i 1.2MN,MW,U układy zieleni dostosować do osiowej i zgeometryzowanej kompozycji wnętrza dawnego założenia folwarcznego.

5. Wykluczyć zieleni wysoką (drzewa) i krzewy:

- 1) w odległości 10m od osi linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 2) w odległości 3m od osi linii elektroenergetycznych 20 kV;
- 3) w odległości 3m od osi gazociągów wysokiego ciśnienia;
- 4) w odległości 15 m od terenu kolejowego, oznaczonego symbolem 1KK.

6. Zasady zagospodarowania terenów cmentarzy, będących obszarami zieleni historycznej wpisanymi do ewidencji zabytków (oznaczonych symbolem ZC), określa rozdział 4.

7. Wskaźniki powierzchni biologicznie czynnych określono w rozdziale 12.

§ 7. 1. Na wszystkich terenach należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

2. Z terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji i infrastruktury, jak i innych terenów narażonych na zanieczyszczenia produktami ropopochodnymi, wody deszczowe odprowadzić poprzez urządzenia umożliwiające podczyszczanie wód, stosownie do wymagań przepisów odrębnych.

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

4. Uwzględnić lokalizację rowów melioracyjnych oraz zapewnić ich ochronę w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych i zmiany w zagospodarowaniu terenów bezpośrednio z nimi sąsiadującymi.

5. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

6. W zagospodarowaniu części nieruchomości przyległych bezpośrednio do wód publicznych obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne.

§ 8. 1. Część obszaru planu położona jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Ptaków Natura 2000 „Grądy Odrzańskie”.

2. Granicę Specjalnego Obszaru Ochrony Ptaków Natura 2000 „Grądy Odrzańskie” oznaczono na rysunku planu.

3. Na rysunku planu oznaczono granicę projektowanego Nadodrzańskiego Oławsko-Wrocławskiego Parku Krajobrazowego.

4. Sposób zagospodarowania i użytkowania obszarów, o których mowa w ust. 1 i 3, określają przepisy odrębne oraz uchwała (ustalenia planu).

5. Granice udokumentowanych złóż kopalin (KN 1791 – “Siedlce” i KN 5481 – “Jankowice”) oznaczono na rysunku planu.

6. Sposób zagospodarowania i użytkowania obszarów objętych granicami udokumentowanych złóż określa uchwała oraz przepisy odrębne.

7. Obszar planu miejscowego obejmuje obszary krajobrazu kulturowego.

8. Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu są tożsame z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4, 6, 9, 10 i 12.

§ 9. 1. Na obszarze planu nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, tereny górnicze oraz krajobrazy priorytetowe.

2. Zgodnie z opracowanymi w trybie przepisów odrębnych mapami zagrożenia powodziowego oraz mapami ryzyka powodziowego dla rzeki Oławy, na obszarze objętym planem, znajdują się:

- 1) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (określone symbolem Q10%);
- 2) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (określone symbolem Q1%);
- 3) granice obszarów zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (określone symbolem Q0,2%);
- 4) granice obszarów obejmujących tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

3. Obszary, o których mowa w ust.2, oznaczono na rysunku planu.

4. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) oraz prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, określone w przepisach ustawy Prawo wodne.

§ 10. 1. Część obszaru objętego planem położona jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 320 „Pradolina rzeki Odra”.

2. Granicę obszaru, którym mowa w ust 1, oznaczono na rysunku planu.

3. Sposób zagospodarowania terenów położonych w granicy, o której mowa w ust. 1, określa uchwała oraz przepisy odrębne.

4. Granicę strefy ochronnej ujęć wody pitnej dla miasta Wrocławia i aglomeracji oznaczono na rysunku planu.

5. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 4, obowiązują zasady ochrony, jak w przepisach odrębnych, wynikające z Rozporządzenia nr 1/2013 Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 4 lutego 2013 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia zlokalizowanej na terenie miasta Wrocławia oraz powiatów: wrocławskiego, oławskiego w województwie dolnośląskim oraz powiatu brzeskiego w województwie opolskim (Dz. U. Woj. Doln. poz. 918 z dnia 8 lutego 2013 r.) oraz Rozporządzenia nr 6 Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 11 kwietnia 2017r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia zlokalizowanej na terenie miasta Wrocławia oraz powiatów: wrocławskiego, oławskiego w województwie dolnośląskim oraz powiatu brzeskiego w województwie opolskim (Dz. U. Woj. Doln. poz. 1843 z dnia 11 kwietnia 2017 r.).

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 11. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska kulturowego.

2. Dla strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu i dotyczącym zabytkowego zespołu sakralnego wraz z terenem przykościelnym w Marcinkowicach (kościół par. p. w. św. Marcina wpisany do rejestru zabytków dec. A/1311/1586 z dn. 28. 08. 2009 r.), obowiązuje:

- 1) nakaz prowadzenia działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych;
- 2) zakaz wprowadzania nowej zabudowy;
- 3) utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewaloryzacji i konserwacji budynku kościoła, elementów historycznego układu, ogrodu i zieleni;
- 4) należy prowadzić wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie zespołu i przy jego poszczególnych elementach oraz przy i w budynku kościoła zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 5) obowiązuje zakaz wprowadzania podziałów historycznego założenia.

3. Dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamej z obszarem historycznego układu ruralistycznego wsi Jankowice i Marcinkowice – ujętych w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje:

- 1) pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym; należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu;
- 2) zachowanie historycznego układu przestrzennego w tym: rozplanowania dróg, ulic, placów, przebiegu linii zabudowy, kompozycji układu przestrzennego, wnętrza zabudowy, kompozycji historycznej zieleni; oraz poszczególnych elementów tego układu w tym: historycznych nawierzchni ulic, placów i chodników, historycznych obiektów technicznych, zabudowy i zieleni;
- 3) zachować istniejącą zabytkową nawierzchnię brukową drogi, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wprowadzenie i utrzymanie obowiązujących linii zabudowy odpowiadających historycznemu zagospodarowaniu, w tym dla terenu zabudowy dawnych zagród;
- 5) konserwacja zachowanych elementów układu przestrzennego; poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
- 6) utrzymanie zagrodowego charakteru zabudowy wsi; zabudowa w obrębie zagród możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących już budynków historycznych;
- 7) uporządkowanie wnętrza zabudowy zabytkowych zespołów budowlanych; puste place powstałe po obiektach historycznych powinny uzyskać zagospodarowanie odtworzeniowe bądź jako zieleńce wewnątrz zabudowy, wg. indywidualnych projektów, należy wyeliminować możliwość kształtowania zabudowy na zapleczu historycznych działek;

- 8) utrzymanie i odtworzenie zabudowy w granicach historycznych działek, a nowe budynki, dostosowane do charakteru zabudowy miejscowości, lokowane jako uzasadnione historycznie uzupełnienie przestrzeni; obszary pod ewentualną zabudowę lokalizować wzdłuż istniejącego układu dróg;
- 9) modernizacja, rozbudowa, przebudowa obiektów istniejących wymaga nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią, reguła ta nie dotyczy obiektów dysharmonijnych;
- 10) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej – ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości; nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;
- 11) następujące kształtowanie nowej zabudowy:
- a) budynki o dwóch kondygnacjach nadziemnych z kondygnacją drugą w poddaszu, wysokość do 9 m, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, zawartych w rozdziale 12, dopuszczających inne wysokości budynków,
 - b) bryła na planie prostokąta, dopuszcza się aneksy w tym ganek bądź garaż; wyklucza się możliwość wprowadzania portyków, przypór bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej, powstałej przed 1945 r.,
 - c) dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia 38°-45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym, o matowym wykończeniu powierzchni – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych określonych §13 ust. 10 dopuszczających inne formy dachów i materiały ich pokrycia – łącznie z kolorystyką; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - d) wymagane budynki murowane; elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych wymagane elewacje tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych,
 - e) należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków w tym: odcienie bieli, rozbielone beże, jasne szarości, kolory piaskowe, ugry, z dopuszczeniem ceramicznych materiałów elewacyjnych,
 - f) okna prostokątne, w układzie pionowym, o tradycyjnych podziałach;
- 12) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie, dotyczy to również elementów zniekształcających założenia historyczne np.: błędnych nasadzeń zieleni;
- 13) zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;
- 14) zakaz:
- a) umieszczanie na dachach ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych,
 - b) budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formę, materiał i wysokość ogrodzeń dostosować do istniejących historycznych ogrodzeń, stosując ogrodzenia murowane z elementami drewna, metaloplastyki,
 - c) lokalizacji ogrodzeń o wysokości powyżej 1,60 m,
 - d) lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru; zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
 - e) lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii na terenie, powyżej 2,1m,
 - f) prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,

- g) stawiania wolnostojących silosów za wyjątkiem silosów obudowanych, w budynkach;
- 15) umieszczanie nośników reklamy, w tym tablic reklamowych, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione; dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
- 16) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
- 17) utrzymanie krajobrazu przyrodniczego związanego przestrzennie z historycznym układem miejscowości, zachować istniejącą zieleń – ochronie podlegają istniejące tereny zielone, drzewostan, układ dróg, cieków wodnych;
- 18) dla założenia pofolwarcznego z domem zarządcy, obejmującego tereny M1.1MN,MW,U i M1.2MN,MW,U, obowiązują następujące ustalenia:
- a) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
 - b) należy zachować historyczny układ przestrzenny – dziedziniec z układem drogowym,
 - c) nowa zabudowa możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejącej już zabudowy,
 - d) należy zachować historyczne nawierzchnie dróg i placów,
 - e) zakazuje się wprowadzenie przegrodzeń dzielących optycznie zespół zabudowy.

4. Dla strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje:

- 1) zagospodarowanie terenu oraz obiekty budowlane powinny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz i kształtowane w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie usytuowania, wysokości, skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego (w tym pokrycia dachu) i kolorystyk, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych określonych § 13 ust. 10, dopuszczających inne formy dachów i materiały ich pokrycia – łącznie z kolorystyką;
- 2) stosowanie materiałów:
- a) pokrycia dachu – dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym ceglastym, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych określonych § 13 ust. 10 dopuszczających inne formy dachów i materiały ich pokrycia – łącznie z kolorystyką,
 - b) elewacje tynkowane w stonowanej gamie kolorystycznej: odcienie bieli, rozbielone beże, jasne szarości, kolory piaskowe, ugry, z dopuszczeniem ceramicznych materiałów elewacyjnych;
- 3) następujące kształtowanie nowej zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, zawartych w rozdziale 12, dopuszczających inne wysokości budynków oraz ustaleń szczegółowych określonych § 13 ust. 10 dopuszczających inne formy dachów i materiały ich pokrycia – łącznie z kolorystyką:
- a) wysokości i gabaryty obiektów nie mogą przewyższać skalą budynków o podobnej funkcji ulokowanych w otoczeniu,
 - b) wymagane dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga w dachu stromym o maksymalnej wysokości – 9 m,
 - c) dach dwuspadowy o symetrycznych układach połaciach i kalenicy, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, z dopuszczeniem dachu wielospadowego (z dominującą kalenicą główną), ukształtowanego na warunkach określonych w rozdziale 6, a dla zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz gospodarczej dachów pulpitowych o nachyleniu połaci od 12 0 do 45 0; dla dachów o spadkach w granicach 12 0 – 25 0 dopuszcza się obudowę budynku attyką;
- 4) planowane zagospodarowanie oraz zabudowa powinny być opracowane według jednolitej koncepcji architektonicznej i przestrzennej; dla nowych zespołów obowiązuje wymóg realizacji zabudowy z zachowaniem jednakowej linii zabudowy od strony dróg oraz ukształtowanej w sposób jednorodny pod względem architektonicznym, dla danego terenu;
- 5) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz; z wyłączeniem możliwości realizacji inwestycji dużych wielkoobszarowych, oraz wymagających znacznych przeobrażeń krajobrazu;

- 6) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy, zachować istniejącą zielen – ochronie podlega istniejący drzewostan: aleje, zadrzewienia śródpolne, szpalery, układ dróg;
- 7) należy przewidzieć ochronę istniejącego układu zieleni (w tym zadrzewienia) w obrębie działki budowlanej;
- 8) wyklucza się:
 - a) możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych o monolitycznych przesłach, formę, materiał i wysokość ogrodzeń dostosować do istniejących historycznych ogrodzeń, stosując ogrodzenia murowane z elementami drewna, metaloplastyki,
 - b) lokalizacji konstrukcji wieżowych i dominant przestrzennych stanowiących konkurencję wobec walorów widokowych panoramy wsi i obiektów zabytkowych;
- 9) umieszczenia nośników reklamy, w tym tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze jest zabronione; dopuszcza się umiejscowienie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
- 10) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe, podziemne;
- 11) wszelkie urządzenia infrastruktury technicznej winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego.

5. Dla strefy „E” ochrony ekspozycji, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje:

- 1) ograniczenie planowanego zagospodarowania, w tym infrastruktury i obiektów budowlanych, posiadających negatywny wpływ na lokalne wartości kulturowe, szczególnie na: krajobraz kulturowy – historycznych panoram, osi widokowych w historycznie ukształtowanym terenie osadniczym i układzie ruralistycznym oraz przedpola ekspozycji sylwetki wsi, w tym ze stron najazdów dróg na wieś;
- 2) zakaz wprowadzania rozwiązań formalnych negatywnie wpływających na istniejące relacje przestrzenne i mogących tworzyć wyraźny dysonans w krajobrazie miejscowości.

6. Ustalenia zawarte w ust. 3, 4, 5 uzupełniają zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy – zawarte w rozdziale 6, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zawarte w rozdziale 10 oraz ustalenia szczegółowe dla terenów zawarte w rozdziale 12.

7. Dla strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, obejmującej cały obszar opracowania. Zasięg strefy uznaje się za równoznaczny z obszarem ujętym w wykazie zabytków nieruchomych. Na tym obszarze dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Dla strefy „W” ścisłej ochrony archeologicznej dla założenia sakralnego, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje:

- 1) zakaz działań nie związanych z konserwacją i rewaloryzacją strefy zabytkowej;
- 2) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się ochronę obszarów zieleni historycznej, obejmujących, oznaczone na rysunku planu, cmentarze w Jankowicach i Marcinkowicach, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne oraz priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich;
- 2) cmentarz użytkowany należy zachować w istniejącym przeznaczeniu;
- 3) cmentarz nieużytkowany zachować jako tereny zielone;
- 4) należy zaznaczyć w terenie obszar cmentarza poprzez ogrodzenie go w sposób trwały (funkcję ogrodzenia pełnić może zarówno twór sztuczny, np.: mur, estetyczne ogrodzenie metalowe, jak i naturalny, np.: żywopłot);
- 5) należy zachować i konserwować elementy historycznych układów przestrzennych cmentarzy, w tym historyczne ogrodzenia, bramy, nagrobki, obiekty sztuki sepulkralnej, zielen;

- 6) zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie utworzyć dla nich lapidarium lub zachować je w zakresie określonym przez organ konserwatorski;
- 7) w przypadku cmentarzy użytkowanych nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia;
- 8) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie cmentarzy należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

10. Ustala się zasady ochrony zabytków nieruchomych ujętych w wykazie zabytków nieruchomych, oznaczonych na rysunku planu:

- 1) obiekty zabytkowe należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 2) zachować lub odtworzyć ich rozplanowanie, bryłę, kształt i geometrię dachu, zastosowane tradycyjne materiały budowlane oraz kolorystykę elewacji;
- 3) utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny;
- 4) chronić zachowany układ i wystrój wnętrz oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom;
- 5) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem obiektu;
- 6) utrzymać – lub odtworzyć – oryginalną stolarkę okien i drzwi;
- 7) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych oraz szyldy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów;
- 8) historyczne obiekty małej architektury oraz obiekty ruchome, wolnostojące w terenie należy zachować, konserwować oraz zabezpieczać przed dewastacją;
- 9) do wszelkich zamierzeń i działań (w tym zmiany funkcji, przebudowy, rozbudowy i remontów, zagospodarowania terenu) mają zastosowanie przepisy szczególne dotyczące ochrony zabytków.

11. Dla terenów zlokalizowanych w obrębie zabytkowych stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu, w tym dla następujących stanowisk:

wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, w obrębie i zasięgu chronionych stanowisk archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi; w obrębie stanowisk archeologicznych obowiązuje zakaz wprowadzania zalesień.

12. Zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji, w tym dotyczących zabytków archeologicznych, podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.

13. Informuje się, że na podstawie przepisów odrębnych, obowiązuje stosowne postępowanie w stosunku do przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, spoczywającym na każdym, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych go odkrył.

14. Wszelkie działania w historycznym układzie ruralistycznym wsi, wpisanym do ewidencji zabytków należy podporządkować wymogom konserwatorskim, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz podlegają rewaloryzacji, z zachowaniem priorytetu prac konserwatorskich i restauratorskich w stosunku do współczesnej działalności inwestycyjnej związanej z przebudową i rozbudową istniejącej jak i realizacją nowej zabudowy oraz związanej ze zmianą zagospodarowania i urządzania terenu.

15. Na obszarze planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.

16. Na obszarze objętym planem znajduje się obiekt zabytkowy podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych (kościół par. p. w. św. Marcina wpisany do rejestru zabytków dec. A/1311/1586 z dn. 28. 08. 2009 r.), którym mowa w ust. 2.

17. Zabytkowy kościół par. p. w. św. Marcina oznaczono na rysunku planu.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 12. 1. Obszar przestrzeni publicznej obejmuje następujące tereny:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KDGP, KDZ, KDL, KDD;
- 2) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem: J1US;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: J1ZP i J2ZP.

2. Na terenach obszaru przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację:

- 1) wiat przystankowych;
- 2) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia;
- 3) innych elementów zagospodarowania określonych w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów oznaczonych symbolami J1US, J1ZP i J2ZP;
- 4) komponowanych zespołów zieleni – niskiej i wysokiej.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania obiektów, o których mowa w ust. 2:

- 1) maksymalna wysokość wiat przystankowych nie może przekroczyć 3,5m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy wiat przystankowych nie może przekroczyć 20m²;
- 3) wysokości urządzeń infrastruktury technicznej, określa rozdział 10;
- 4) tablice i urządzenia reklamowe realizować zgodnie z przepisami odrębnymi; wyklucza się lokalizację reklam świetlnych emitujących zmienne obrazy oraz wolnostojących tablic reklamowych o powierzchni przekraczającej 1,2m², z zastrzeżeniem ust. 4;
- 5) zasady kształtowania zieleni określa §6.

4. Zasady kształtowania pasa drogowego dróg publicznych, a także tablic informacyjnych, znaków oraz obiektów i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, jak i warunki umieszczania w pasie drogowym obiektów, o których mowa w ust. 2, określają przepisy odrębne.

Rozdział 6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy.

§ 13. 1. Usytuowanie obowiązującej linii zabudowy i nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek planu oraz ustalenia rozdziału 12. Usytuowanie linii zabudowy określa odległość liczona od linii rozgraniczających pasa drogowego.

2. Poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych (w tym słupowych stacji transformatorowych), obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania minimalnych – dopuszczanej przepisami odrębnymi – odległości od krawędzi jezdni.

3. Wyznaczona obowiązująca linia zabudowy na terenach oznaczonych symbolem MU i MN należy traktować jako nieprzekraczalną, w przypadku:

- 1) lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży oraz budynków związanych z przeznaczeniem uzupełniającym;
- 2) lokalizacji budynku przeznaczenia podstawowego po uprzednim zrealizowaniu budynku, usytuowanego w miejscu wyznaczonym obowiązującą linią zabudowy.

4. Na terenach oznaczonych symbolami MU, MN oraz MN,MW,U budynki z dopuszczonymi w planie dachami pulpitowymi lub płaskimi (budynki gospodarcze) lokalizować w głębi działki i na zapleczu działki, w odległości co najmniej 10 m od określonej na rysunku planu linii zabudowy od strony drogi.

5. Wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynki usytuować równolegle lub prostopadle do wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy.

6. Dopuszcza się odchylenie kierunku elewacji projektowanego budynku maksymalnie o 30° od oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy, w przypadku kontynuacji linii zabudowy budynków istniejących, sąsiadujących z lokalizacją nowego budynku.

7. Dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy, pod warunkiem realizacji obiektów na obydwu działkach stycznych do granicy, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z zasadami ochrony zabytków i z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej, z zachowaniem jednakowych parametrów, dotyczących:

- 1) wysokości kalenicy i okapu,
- 2) spadku połaci dachu,
- 3) materiału pokrycia dachu, sposobu jego ułożenia i koloru.

8. Określone w rozdziale 12 zasady i parametry kształtowania geometrii dachu stromego dotyczą bryły głównej budynku i głównej połaci dachu. Nie obejmują zasad kształtowania zadaszeń ganków, stref wejściowych, ryzalitów usytuowanych w osi bryły budynku oraz lukarn, naświetli i innych drobnych zadaszeń związanych z elementami regionalnej tradycji architektonicznej.

9. Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nową zabudowę należy kształtować z uwzględnieniem rozplanowania i usytuowania istniejącej sąsiedniej zabudowy oraz jej wartościowych cech architektonicznego ukształtowania, w tym lokalnej tradycji architektonicznej;
- 2) budynki wchodzące w skład zespołów budowlanych, wyodrębniających się ze względu na jednorodne i spójne cechy przestrzenne, jak i budynki kształtujące ciągi pierzei wzdłuż dróg w ramach poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, powinny tworzyć ciąg wzajemnie ze sobą architektonicznie zharmonizowanych i jednorodnych stylistycznie elewacji od strony od strony dróg i przestrzeni publicznych;
- 3) stykające się ze sobą segmenty zabudowy bliźniaczej i szeregowej realizować z zachowaniem jednakowych parametrów, dotyczących:
 - a) wysokości kalenicy i okapu,
 - b) spadku połaci dachu,
 - c) materiału pokrycia dachu, sposobu jego ułożenia i koloru;
- 4) dla dachów wielospadowych przewidzieć kalenicę główną (wiodącą), której długość powinna wynosić co najmniej 70 % długości elewacji budynku, w wzdłuż której jest usytuowana;
- 5) na terenach położonych poza strefą "B" ochrony konserwatorskiej i strefą "K" ochrony krajobrazu kulturowego, dach stromy budynku, dla którego ustalono wymóg realizacji dachu stromego, powinien obejmować co najmniej 80% powierzchni zabudowy budynku; maksymalna wysokość dachu płaskiego nie może przekraczać wysokości okapu;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami MU, MN, U oraz MN,MW,U wyklucza się lokalizację garaży blaszanych;
- 7) w rozwiązaniach architektonicznych, wyklucza się:
 - a) stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding",
 - b) stosowania jako materiałów wykończeniowych blachy falistej i trapezowej na terenach objętych strefą "B" ochrony konserwatorskiej i strefą "K" ochrony krajobrazu kulturowego.

10. Określa się następujące wymagania dotyczące stosowania materiałów pokrycia dachów oraz ich kolorystyki, z zastrzeżeniem §14:

- 1) dachów budynków zlokalizowanych na terenach objętych strefą "B" ochrony konserwatorskiej:
 - a) stromych kalenicowych – dwuspadowych: dachówka ceramiczna lub cementowa (matowa) – koloru ceglatego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej),
 - b) pulpitowych: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny (tym blachodachówka) – koloru ceglatego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej),
 - c) płaskich: materiał bitumiczny, blachodachówka - koloru grafitowego (szarego) lub ceglatego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej);
- 2) dachów budynków zlokalizowanych na terenach strefą "K" ochrony krajobrazu kulturowego:
 - a) stromych kalenicowych – dwuspadowych lub wielospadowych na terenach oznaczonych symbolami MN, MN,MW,U, US: dachówka ceramiczna lub cementowa (matowa) – koloru ceglatego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej),

- b) stromych kalenicowych – dwuspadowych lub wielospadowych na terenach oznaczonych symbolami U, RM, RUP: dachówka ceramiczna, cementowa (matowa) lub materiał dachówkopodobny (tym blachodachówka) – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej),
 - c) pulpitowych: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny – koloru ceglastego (czerwonego nawiązująca do koloru dachówki ceramicznej) lub grafitowego (szarego),
 - d) płaskich: materiał bitumiczny, blachodachówka – koloru grafitowego (szarego);
- 3) budynków zlokalizowanych poza strefami, o których mowa w pkt 1 i 2:
- a) stromych kalenicowych – dwuspadowych lub wielospadowych na terenach oznaczonych symbolami MN, MN,MW, MN,MW,U, RM, US,U: dachówka ceramiczna, cementowa (matowa) lub materiał dachówkopodobny – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej) lub grafitowego (szarego); dopuszcza się łupkę;
 - b) stromych kalenicowych – dwuspadowych lub wielospadowych na pozostałych terenach: dachówka ceramiczna, cementowa (matowa), materiał dachówkopodobny – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej) beżowego, czarnego lub grafitowego (szarego);
 - c) pulpitowych i płaskich: nie określa się rodzaju pokrycia i kolorystyki.

§ 14. 1. Dla zabudowy istniejącej, z zastrzeżeniem ustaleń rozdziału 4 (Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej), dopuszcza się:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu, oraz zachowanie w obecnej formie architektoniczno-przestrzennej obiektów istniejących, w tym niespełniających parametrów i wskaźników określonych w planie;
- 2) adaptację, remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę budynków, na warunkach określonych w planie;
- 3) podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem:
 - a) zachowania parametrów maksymalnej wysokości i geometrii dachu oraz zasad kształtowania zabudowy określonych w planie,
 - b) zachowania zasad zasady ochrony środowiska kulturowego i zasad kształtowania zabudowy w strefie “B” ochrony konserwatorskiej i strefie “K” ochrony krajobrazu kulturowego – w przypadku lokalizacji budynku w strefie “B” ochrony konserwatorskiej i strefie “K” ochrony krajobrazu kulturowego,
 - c) braku kolizji z historycznym krajobrazem kulturowym,
 - d) dostosowania zabudowy do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie wysokości, skali, ukształtowania bryły i jej proporcji, geometrii dachów, oraz materiału elewacyjnego (w tym pokrycia dachu) i kolorystyki;
- 4) zachowanie istniejących dachów, kątów nachylenia połaci i ich dotychczasowych pokryć w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków.

2. W przypadku przebudowy, nadbudowy i rozbudowy budynków istniejących, minimalne wskaźniki intensywności zabudowy działek budowlanych, na których istniejące budynki są zlokalizowane, mogą być mniejsze od ustalonych w rozdziale 12.

3. W przypadku, gdy wskaźniki intensywności zabudowy działek budowlanych z zabudową istniejącą są równe lub większe od ustalonych w rozdziale 12, zarówno rozbudowę, jak i nadbudowę istniejących budynków dopuszcza się jedynie poprzez zwiększenie ich powierzchni zabudowy maksymalnie o 15%; ustalenie nie dotyczy budynków zabytkowych.

Rozdział 7.

Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 15. 1. Na terenach objętych ustaleniami planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Na terenach oznaczonych symbolem J1US dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie związane z obsługą imprez / festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. Tymczasowe zagospodarowanie lokalizować na okres trwania imprez okolicznościowych, spotkań i festynów, lecz nie dłużej niż 5 miesięcy.

4. Wskaźniki zagospodarowania terenu, określone w rozdziale 12, nie dotyczą obiektów przeznaczonych pod tymczasowe zagospodarowanie terenów.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 16. 1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 12 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 5 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60° do 120°.

2. Parametry, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą działek zlokalizowanych w zabytkowych zespołach zabudowy, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 9.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 17. 1. Na terenach oznaczonych symbolami J1ZP – J2ZP, M1ZP (tereny zieleni urządzonej), 1R – 21R (tereny rolnicze) oraz 1R,Z – 3R,Z (tereny rolnicze, tereny zieleni nieurządzonej) ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, w tym dopuszczenia i ograniczenia w ich zagospodarowaniu i użytkowaniu, określone zostały w §33, §55, §57 i §58.

3. Na rysunku planu oznaczono pasy technologiczne linii elektroenergetycznych o napięciu 110kV i 20kV oraz strefy kontrolowane:

- 1) gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0MPa;
- 2) gazociągu średniego ciśnienia DN300 PN 0,3MPa;
- 3) gazociągu wysokiego ciśnienia DN1000 MOP 8,4MPa (relacji Zdzieszowice – Wrocław).

4. Zasady zagospodarowania terenów w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych i stref kontrolowanych gazociągów, określają ustalenia rozdziału 10 oraz przepisy odrębne.

5. Na rysunku planu oznaczono granicę strefy ochronny sanitarnej cmentarza od granic istniejących cmentarzy we wsi Jankowice i Marcinkowice o maksymalnej szerokości 50m.

6. W strefie, o której mowa w ust 5, wyklucza się lokalizację ujęć wody oraz lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej i zabudowy związanej z produkcją lub sprzedażą żywności, w tym usług gastronomii.

7. Na terenach położonych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) oraz prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%) – oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, określone w przepisach ustawy Prawo wodne.

8. W obszarze planu wyklucza się lokalizację elektrowni wiatrowych oraz instalacji odnawialnych źródeł energii, w których energia elektryczna lub ciepło są wytwarzane z biomasy, biopłynów, biogazu lub biogazu rolniczego.

9. Na terenach oznaczonych symbolem 2R, 3R, 4R, 5R, 20R, 21R wykluczyć zagospodarowanie zakłócające eksploatację linii kolejowej na terenie 1KK oraz działanie urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także powodujące zagrożenie bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

10. Zasady zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii kolejowej określają przepisy odrębne.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. Układ dróg i powiązania układu komunikacyjnego oraz klasyfikację dróg, określa rysunek planu i uchwała.

2. Układ powiązanych ze sobą dróg tworzą:

- 1) droga główna ruchu przyspieszonego, oznaczona symbolem 1KDGP,

- 2) drogi zbiorcze, oznaczone symbolami 1KDZ i 3KDZ,
 - 3) drogi lokalne, oznaczone symbolami 4.1 KDL – 8KDL,
 - 4) drogi dojazdowe, oznaczone symbolami 9KDD – 17KDD,
 - 5) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami 1KDW – 34KDW.
3. Powiązania z układem zewnętrznym zapewniają drogi: 1KDGP, 3KDZ, 7.1KDL, 13KDD i 15.1KDD.
4. Szerokość dróg (psa drogowego) w liniach rozgraniczających określono w rozdz. 12.
5. W pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami odrębnymi elementy przekroju drogowego, a także tablice informacyjne, znaki oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego.
6. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację:
- 1) urządzeń, przewodów i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) obiektów małej architektury i elementów zagospodarowania przestrzeni publicznej, o których mowa w rozdziale 5.
7. Elementy komunikacji służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.
8. Przy przebudowie dróg w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń wysoką, zlokalizowaną w obrębie linii rozgraniczających pasa drogowego.
9. Minimalne odległości usytuowania zabudowy od dróg określają nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu i w rozdziale 12. Usytuowanie linii zabudowy określa odległość liczona od linii rozgraniczających pasa drogowego.
10. Poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi, do obsługi działek budowlanych dopuszcza się obiekty infrastruktury drogowej, obejmujące dojazdy oraz inne elementy obsługi zabudowy dopuszczone przepisami odrębnymi, o szerokości nie mniejszej niż 5 m.
- § 19. 1.** W granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i samochodów ciężarowych / gospodarczych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
2. Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy ustalić w oparciu o następujące minimalne wskaźniki:
- 1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
 - 2) na potrzeby obiektów produkcyjnych – 1 miejsce postojowe / 8 stanowisk pracy (pracowników),
 - 3) na potrzeby usług, w następującym zakresie:
 - a) biura – 1 miejsce postojowe / na każde rozpoczęte 100m² p.u.,
 - b) obiekty handlowe – 1 miejsce postojowe / na każde rozpoczęte 60m² p.u.,
 - c) obiekty sportu i rekreacji – 1 miejsce parkingowe / na każde rozpoczęte 50m² p.u.,
 - d) obiekty gastronomii – 1 miejsce parkingowe / na każde rozpoczęte 40m² p.u.,
 - e) usługi pozostałe – 1 miejsce postojowe / na każde rozpoczęte 80m² p.u.
3. W ramach ilości miejsc parkingowych, określonych w ust. 2, ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości:
- 1) 1 miejsce parkingowe przy liczbie miejsc na parkingu od 5 do 20;
 - 2) 2 miejsca parkingowe przy liczbie miejsc na parkingu od 21 do 60;
 - 3) 4% z liczby miejsc parkingowych przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 60.
4. Miejsca parkingowe na terenach, o których mowa w ust. 2, realizować w formie stanowisk postojowych, usytuowanych na terenie działki lub w garażach.

5. W bilansie miejsc postojowych dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych.

§ 20. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów objętych planem:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub z indywidualnych studni i ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi; lokalizację indywidualnych studni i ujęć wody dopuszcza się wyłącznie w odległości co najmniej 150 m od granic istniejących cmentarzy, oznaczonych na rysunku planu symbolami J1ZC, M1ZC i M2ZC;
- 2) odprowadzenie ścieków (komunalnych i bytowych) poprzez istniejące sieci kanalizacyjne (gminnego systemu kanalizacyjnego); dopuszcza się gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych lub ich oczyszczanie w przydomowych lub grupowych (zakładowych) oczyszczalniach ścieków, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) odprowadzanie wód opadowych – do kanalizacji deszczowej lub w sposób indywidualny, poprzez instalacje umożliwiające odprowadzenie wody do gruntu lub do istniejących cieków i rowów;
- 4) dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 5) dostawę do celów gospodarczych i grzewczych gazu ziemnego z dystrybucyjnej sieci i urządzeń przedsiębiorstwa gazowniczego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych;
- 7) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje wykorzystujące jako źródło ciepła: gaz, energię elektryczną, olej opałowy oraz paliwo stałe, spalane w kotłach ekologicznych i niskoemisyjnych – o sprawności energetycznej co najmniej 80%.

2. Dopuszcza się zasilanie i pokrycie potrzeb w energię elektryczną lub ciepło z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii o mocy nieprzekraczającej 40kW, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego.

3. Ustala się następujące zasady gromadzenia, usuwania i utylizacji odpadów stałych:

- 1) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację miejsc czasowego magazynowania i zbierania odpadów, w tym odpadów komunalnych;
- 2) zasady lokalizacji miejsc czasowego magazynowania i zbierania odpadów, w tym odpadów komunalnych, określają przepisy odrębne;
- 3) w miejscach magazynowania odpadów komunalnych należy uwzględniać możliwość selektywnego ich zbierania;
- 4) odpady wytwarzane w działalności usługowej i produkcyjnej należy zagospodarowywać w sposób nie stwarzający zagrożeń dla wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) na obszarze planu wyklucza się odzysk i unieszkodliwianie odpadów.

§ 21. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dystrybucyjnych systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zapewnić powiązanie terenów objętych planem układem sieci infrastruktury za pośrednictwem uzupełniającego układu sieci rozdzielczych i dystrybucyjnych poprzez budowę kablowych sieci elektroenergetycznych o napięciu do 20 kV i 0,4kV, sieci gazowych, sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych lokalizację wszelkich urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych i gazowych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej obsługującej zabudowę wsi;
- 3) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; dla linii 110 kV dopuszcza się wyłącznie remont sieci;
- 4) nowe sieci infrastruktury technicznej lokalizować w następujący sposób:

- a) przewody sieci infrastruktury technicznej lokalizować w obrębie terenów publicznych oraz w pasach drogowych dróg publicznych i dróg wewnętrznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację przewodów infrastruktury w obrębie innych terenów objętych planem (na terenach przyległych do dróg), pod warunkiem zapewnienia możliwości ich zagospodarowania zgodnie z planem miejscowym oraz pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
 - c) lokalizację stacji transformatorowych (jako urządzeń i budowli, w tym słupowych stacji transformatorowych) przewidzieć w ramach wydzielonych terenów przeznaczonych pod zabudowę; zapewniać ich centralne położenie względem obciążenia, swobodny dojazd od drogi publicznej,
 - d) odległości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej od dróg (od krawędzi jezdni) określają przepisy odrębne;
- 5) projektowa infrastruktura techniczna nie może kolidować z historycznym krajobrazem kulturowym; w strefie "B" ochrony konserwatorskiej i strefie "K" ochrony krajobrazu kulturowego, w szczególności wykluczyć nowe napowietrzne przewody infrastruktury technicznej.
2. Urządzenia i sieci telekomunikacyjne należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Obiekty i urządzenia telekomunikacyjne, o których mowa w ust. 2, należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów zabytkowych oraz ochronę krajobrazu kulturowego.

4. Na rysunku planu oznaczono wodociąg tranzytowy ø600 Mokry Dwór – Oława.

5. Ustala się następujące maksymalne wysokości nowych budowli infrastruktury technicznej dla sieci dystrybucyjnych, z wyjątkiem obiektów zlokalizowanych na wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenach, oznaczonych symbolami J1E, J2E, J1K, M1E:

- 1) stacji transformatorowych, indywidualnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnego źródła energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego (usytuowanych na terenie) oraz urządzeń i instalacji wodociagowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych i gazowych (łącznie z ich częścią budowlaną), nie umieszczanych na masztach i słupach:
 - a) na terenach położonych w obrębie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej: zakaz lokalizacji obiektów naziemnych,
 - b) na terenach położonych w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego: 2,1 m,
 - c) na pozostałych terenach określonych w planie: w obszarze wyznaczonym linią zabudowy: 3,5m;
- 2) masztów i słupów – łącznie z umieszczonymi na nich urządzeniami technicznymi:
 - a) na terenach położonych w obrębie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej: zakaz lokalizacji obiektów naziemnych,
 - b) na terenach położonych w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego i strefy „E” ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi: 9 m,
 - c) na pozostałych terenach określonych w planie: 15 m.

6. Ustala się następujące zasady lokalizacji indywidualnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnego źródła energii o mocy nieprzekraczającej 40kW:

- 1) urządzenia lokalizować wyłącznie na terenach przeznaczonych pod lokalizację budynków;
- 2) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące wyłącznie energię promieniowania słonecznego; wyklucza się lokalizację elektrowni wiatrowych oraz instalacji odnawialnych źródeł energii, w których energia elektryczna lub ciepło są wytwarzane z biomasy, biopłynów, biogazu lub biogazu rolniczego;
- 3) zlokalizowane na terenie instalacje sytuować na w głębi działki i na zapleczu działki, w odległości co najmniej 10 m od określonej na rysunku planu linii zabudowy od strony drogi;
- 4) wyklucza się lokalizacje urządzeń na dachach budynków w obrębie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

§ 22. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) linie elektroenergetyczne o napięciu 110kV oraz ich pasy technologiczne o szerokości 20m, tj. po 10m od osi linii w obu kierunkach;
- 2) linie elektroenergetyczne 20 kV oraz ich pasy technologiczne o szerokości 10m, tj. po 5m od osi linii w obu kierunkach;
- 3) kablowe linie elektroenergetyczne 20kV i ich pasy technologiczne o szerokości 4m.

2. W pasach technologicznych linii, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji zabudowy i zagospodarowania nie zapewniających bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji linii. Wymagane dla zachowania bezpieczeństwa linii odległości zabudowy, określają przepisy odrębne.

3. Zasady lokalizacji drzew w pasach technologicznych określono w §6 ust.5.

4. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) gazociąg wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0MPa wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 50 m, tj. po 25 m od osi gazociągu;
- 2) gazociąg średniego ciśnienia DN300 PN 0,3MPa;
- 3) gazociąg wysokiego ciśnienia DN1000 MPO 8,4MPa (relacji Zdzeszowice – Wrocław) wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 12 m, tj. po 6 m od osi gazociągu.

5. W strefach kontrolowanych gazociągów ustala się zakaz zagospodarowania nie zapewniającego bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji gazociągów oraz lokalizacji zabudowy niespełniającej warunków określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie. Obowiązuje zakaz sadzenia drzew w odległości 3 m od osi gazociągów.

Rozdział 11.

Określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

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

- 1) dla terenów dróg oznaczonych symbolami KDGP, KDZ, KDL, KDD i KDW w wysokości 0,1%;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 30%.

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe dla terenów.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami J1MU – J10MU ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzone, infrastruktura drogowa;
- 3) dopuszcza się na oddzielnych działkach budowlanych: zabudowę mieszkaniową, zabudowę usługową, zabudowę usługowo-mieszkaniową, zabudowę zagrodową.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 0,90;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:
 - a) dla działek z istniejącą zabudową: 10%;
 - b) dla działek pod nową zabudowę: 25%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy;
- 5) dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dach pulpitowy lub płaski; powierzchnia zabudowy budynków z dachem pulpitowym lub płaskim nie może przekroczyć 15% powierzchni zabudowy wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;

- 6) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego: 38 0 – 45 0; kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: 12 0 – 45 0;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy: 9 m; budynków zabytkowych – istniejąca, do zachowania;
- 8) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem pulpitowym: 5 m;
- 9) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem płaskim: 3 m;
- 10) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo – 18 m, budynku usytuowanego szczytowo – 9 m;
- 11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 21 m.

3. Dla terenów obowiązują dodatkowo, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz zasady ochrony zabytków nieruchomych ujętych w wykazie zabytków nieruchomych.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami J1MN – J23MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa (wyłącznie wbudowana), infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzonej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające obejmujące usługi może zajmować w obrębi działki budowlanej nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 0,8;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,30;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:
 - a) na terenach J1MN – J4MN: działki pod nową zabudowę – 25%; działki z istniejącą zabudową – 10%;
 - b) na terenach J5MN – J20MN: działki pod nową zabudowę – 60%; działki z istniejącą zabudową – 10%;
 - c) na terenach J21MM – J23MN: 50%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy, dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży, nie przekraczających w obrębi działki budowlanej 40 m² powierzchni zabudowy, dopuszcza się dach pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci: dachu stromego dwuspadowego: 35 0 – 45 0, kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: 12 0 – 45 0;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 9 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem pulpitowym: 4,5 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo – 18 m, budynku usytuowanego szczytowo – 9 m;
- 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 4 m do 48 m.

3. Dla terenów obowiązują dodatkowo:

- 1) oznaczonych symbolami J1MN, J2MN i J22MN – zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, określone w rozdziale 4;
- 2) oznaczonych symbolami J3MN, J4MN, J5MN – J20MN oraz J21MN i J23MN – zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, określone w rozdziale 4.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem J1MN,MW,U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzone, infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 0,80;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,30;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy; dla wolnostojących budynków usługowych, gospodarczych i garaży dopuszcza się dach pulpitowy;
- 5) powierzchnia zabudowy budynków z dachem pulpitowym nie może przekroczyć 15% powierzchni zabudowy wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;
- 6) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego lub wielospadowego: 35 0 – 45 0; kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: 12 0 – 45 0;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m;
- 8) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem pulpitowym: 4,5 m;
- 9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo – 20 m, budynku usytuowanego szczytowo – 11 m;
- 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 5 m do 6 m.

3. Dla terenu obowiązują dodatkowo zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy “K” ochrony krajobrazu kulturowego, określone w rozdziale 4.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami J1U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzone, zabudowa mieszkaniowa – zarówno jednorodzinna jak i wielorodzinna – integralnie związana z prowadzoną działalnością usługową, obiekty obsługi komunikacji samochodowej (bez stacji paliw), infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 1,50;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,70;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy; dla wolnostojących budynków usługowych, gospodarczych i garaży dopuszcza się dach pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego: 35 0 – 45 0; kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: 12 0 – 45 0;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem pulpitowym: 4,5 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo – 30 m, budynku usytuowanego szczytowo – 10 m;
- 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 4 m do 46 m.

3. Dla terenów obowiązują dodatkowo zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy “K” ochrony krajobrazu kulturowego, określone w rozdziale 4.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem J2U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – integralnie związana z prowadzoną działalnością usługową, obiekty obsługi komunikacji samochodowej (bez stacji paliw), infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 1,50;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,50;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy; dla wolnostojących budynków usługowych, gospodarczych i garaży dopuszcza się dach pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego: 20° – 45°; kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: 12° – 45°;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 9 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem pulpitowym: 4,5 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo – 36 m, budynku usytuowanego szczytowo – 12 m;
- 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 4 m do 46 m.

3. Dla terenów obowiązują dodatkowo zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy “K” ochrony krajobrazu kulturowego, określone w rozdziale 4.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem J3U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, obiekty obsługi komunikacji samochodowej, w tym stacje paliw, zabudowa mieszkaniowa – zarówno jednorodzinna jak i wielorodzinna – integralnie związana z prowadzoną działalnością usługową, infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,15 – 1,10;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,50;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30%;
- 4) dach: płaski lub stromy; dach stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy; dla wolnostojących budynków usługowych, gospodarczych i garaży dopuszcza się dach pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego: 30° – 45°; kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: 12° – 45°;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 10 m;
- 7) maksymalna wysokość okapu lub wysokość elewacji / attyki: 7 m;
- 8) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem pulpitowym: 5,5 m;
- 9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 35 m;
- 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 10 m do 67 m.

3. Dla terenu obowiązują dodatkowo zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy “K” ochrony krajobrazu kulturowego, określone w rozdziale 4.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem J4U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzone, urządzenia sportu i rekreacji, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,50;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,50;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu: 35 0 – 45 0;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 9 m;
- 7) maksymalna wysokość urządzeń sportu i rekreacji: 5 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo – 36 m, budynku usytuowanego szczytowo – 12 m;
- 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 5 m do 10 m.

3. Dla terenu obowiązują dodatkowo zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy “K” ochrony krajobrazu kulturowego, określone w rozdziale 4.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem J1RUP ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi i produkcji rolnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zagrodowa, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, urządzenia towarzyszące.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 0,65;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,50;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20%;
- 4) dach: dach stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy, dopuszcza się dach płaski lub pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego: 30 0 – 45 0; kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: 12 0 – 45 0;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 9 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem płaskim lub pulpitowym: 5,5 m;
- 8) maksymalna wysokość budowli i urządzeń rolniczych, w tym silosów: 10 m;
- 9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo – 50 m, budynku usytuowanego szczytowo – 12 m;
- 10) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowana w odległości 7 m od drogi.

3. Dla terenu obowiązują dodatkowo zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy “K” ochrony krajobrazu kulturowego, określone w rozdziale 4.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem J1RM ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 0,60;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,30;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy; dopuszcza się pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego: 35° – 45°; kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: 12° – 45°;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 9 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem pulpitowym: 5,5 m;
- 8) maksymalna wysokość budowli i urządzeń rolniczych, w tym silosów: 9 m;
- 9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo – 20 m, budynku usytuowanego szczytowo – 12 m;
- 10) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowana w odległości 6 m od drogi.

3. Dla terenu obowiązują dodatkowo zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, określone w rozdziale 4.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem J1US ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna, obiekty określone w §12.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,50;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,50;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu: 35° – 45°;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy lub najwyższego punktu dachu: 9 m;
- 7) maksymalna wysokość budowli i urządzeń sportu i rekreacji: 5 m;
- 8) maksymalna wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: 3 m;
- 9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo – 36 m, budynku usytuowanego szczytowo – 9 m;
- 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 6 m do 11 m.

3. Dla terenu obowiązują dodatkowo zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, określone w rozdziale 4.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem J1ZC ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza (wiejski zabytkowy cmentarz katolicki);
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna związana wyłącznie z obsługą cmentarza.

2. Dla terenu obowiązują, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz zasady ochrony obszarów zieleni historycznej (cmentarzy).

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami J1ZP – J2ZP ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe śródlądowe, infrastruktura drogowa, budowle sportu i rekreacji, obiekty określone w §12.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 85%;
- 2) maksymalna wysokość budowli i urządzeń sportu i rekreacji: 1,2 m;
- 3) wiaty przystankowe i obiekty małej architektury kształtować z uwzględnieniem elementów budowlanych i detalu charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej.

4. Dla terenów obowiązują, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, w tym dotyczące zasad kształtowania ogrodzeń.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem J1E ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna towarzysząca (sieci i urządzenia infrastruktury technicznej), zieleń urządzona.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,95;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 2%;
- 3) geometria dachu i wysokość obiektu – istniejąca do zachowania;
- 4) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowana w odległości 2 m od drogi.

3. Dla terenu obowiązują, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

§ 37. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem J2E ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna towarzysząca (sieci i urządzenia infrastruktury technicznej), zieleń urządzona, urządzenia towarzyszące.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,95;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,95;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 2%;
- 4) maksymalna wysokość elewacji budowli i urządzeń: 12 m;
- 5) maksymalna wysokość elewacji budynku: 4 m;
- 6) kąt nachylenia połaci dachu: 0° – 45°;
- 7) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 3 m do 8 m.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem J1K ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna towarzysząca (sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym stacja transformatorowa), zieleń urządzona, urządzenia towarzyszące.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,25;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,25;

- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy;
- 5) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub attyki: 3,5 m;
- 6) maksymalna wysokość elewacji budowli i urządzeń infrastruktury technicznej: 9 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachu: 35 0 – 45 0;
- 8) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowana w odległości 2 m od drogi.

3. Dla istniejących obiektów infrastruktury (stacji transformatorowej, przepompowni ścieków) zastosować obudowę w formie budynku.

4. Dla terenu obowiązują, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami M1MU – M23MU ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzone, infrastruktura drogowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 0,90;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:
 - a) na terenach M1MU – M2MU: 50%,
 - b) na terenach M3MU – M23MU: działki pod nową zabudowę (projektowaną) – 25%; działki z istniejącą zabudową – 10%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy;
- 5) dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dach pulpitowy bądź płaski; powierzchnia zabudowy budynków z dachem pulpitowym i płaskim nie może przekroczyć 20% powierzchni zabudowy wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;
- 6) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego: 38 0 – 45 0; kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: 12 0 – 45 0;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy:
 - a) na terenach M1MU – M22MU: 9 m; budynków zabytkowych – istniejąca, do zachowania,
 - b) na terenie M23MU: 11 m;
- 8) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem pulpitowym: 5 m;
- 9) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem płaskim: 3 m;
- 10) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki:
 - a) na terenach M1MU – M22MU: budynku usytuowanego kalenicowo – 18 m, budynku usytuowanego szczytowo – 9 m;
 - b) na terenie M23MU: budynku usytuowanego kalenicowo – 20 m, budynku usytuowanego szczytowo – 10 m;
- 11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 113 m.

3. Dla terenów obowiązują dodatkowo, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz zasady ochrony zabytków nieruchomych ujętych w wykazie zabytków nieruchomych.

4. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, występującego na terenie M2MU, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 40. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami M1.1MN – M1.24MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa (wyłącznie wbudowana), infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa;
- 3) przeznaczenie uzupełniające obejmujące usługi może zajmować w obrębi działki budowlanej nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 0,75;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,30;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:
 - a) działki z istniejącą zabudową – 10%,
 - b) działki pod nową zabudowę – 25%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy; dla wolnostojących budynków usługowych, gospodarczych i garaży, nie przekraczających w obrębi działki budowlanej 40 m² powierzchni zabudowy, dopuszcza się dach pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego i wielospadowego: 30° – 45°; kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: 12° – 45°;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 9 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem pulpitowym: 4,5 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo – 18 m, budynku usytuowanego szczytowo – 9 m;
- 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 65 m.

3. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, występującego na terenie M1.17MN, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami M2.1MN – M2.15MN, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa (wyłącznie wbudowana), infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie uzupełniające obejmujące usługi może zajmować w obrębi działki budowlanej nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 0,60;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,30;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:
 - a) działki z istniejącą zabudową – 10%,
 - b) działki pod nową zabudowę – 60%;

- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy; dla wolnostojących budynków usługowych, gospodarczych i garaży, nie przekraczających w obrębie działki budowlanej 40 m² powierzchni zabudowy, dopuszcza się dach pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego – dwuspadowego i wielospadowego: 30° – 45°; dachu pulpitowego: 12° – 45°;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 9 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem pulpitowym: 4,5 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo – 18 m, budynku usytuowanego szczytowo – 10 m;
- 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 38 m.

§ 42. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem M1MW ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna, urządzenia towarzyszące;
- 3) usługi dopuszcza się wyłącznie w wydzielonych lokalach użytkowych (wbudowane) o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,15 – 1,75;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25%;
- 4) dach: płaski, dopuszcza się dach stromy dla obiektów gospodarczych i garaży;
- 5) maksymalna wysokość okapu lub wysokość elewacji / attyki:
 - a) budynków mieszkalnych: 10 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: 4 m;
- 6) kąt nachylenia połaci dachu obiektów gospodarczych i garaży: 0° – 45°;
- 7) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 5 m do 10 m.

§ 43. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami M1MN,MW ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzona, zabudowa usługowa, budowle i urządzenia służące produkcji rolnej, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,03 – 0,40;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 50%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy; dopuszcza się dach mansardowy i pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego (dwuspadowego, wielospadowego, mansardowego): 15° – 60°; kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: 12° – 45°;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m;

- 7) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem pulpitowym: 5 m;
- 8) maksymalna wysokość budowli i urządzeń rolniczych, w tym silosów: 9 m;
- 9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 20,5 m;
- 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 3 m do 20 m.

§ 44. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami M2MN,MW ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzone, zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 0,40;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 50%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy; dopuszcza się dach pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego: 30° – 45°; kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: 12° – 45°;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 10 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem pulpitowym: 5 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 20,5 m;
- 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 5 m do 6 m.

§ 45. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami M1.1MN,MW,U – M1.2MN,MW,U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzone, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,08 – 1,20;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy;
- 5) wysokości i gabaryty budynków zabytkowych – istniejące do zachowania;
- 6) wysokości i gabaryty oraz usytuowanie budynków projektowanych:
 - a) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m,
 - b) minimalna wysokość kalenicy: 9,5 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachu: 38° – 45°,
 - d) wymagane usytuowanie budynków w stosunku do drogi oznaczonej symbolem 3KDZ: szczytowe,
 - e) maksymalna szerokość ściany szczytowej usytuowanej od drogi 3KDZ: 12 m,

f) minimalna długość elewacji budynków wzdłuż kalenicy (usytuowanych poprzecznie do drogi 3KDZ: 40 m,

g) maksymalna długość elewacji budynków wzdłuż kalenicy (usytuowanych poprzecznie do drogi 3KDZ: 70 m;

7) rodzaj zabudowy: wolnostojąca lub szeregowa (zwarta);

8) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 110 m.

3. Dla terenów obowiązują dodatkowo, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz zasady ochrony dla założenia pofolwarcznego i zabytków nieruchomych ujętych w wykazie zabytków nieruchomych.

4. Zachować układ przestrzenny historycznej zabudowy pofolwarcznej.

§ 46. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami M2.1MN,MW,U i M2.2MN,MW,U ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 1,30;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:

a) działki z istniejącą zabudową: 10%,

b) działki pod nową zabudowę: 40%;

4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy; dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży dopuszcza się dach pulpitowy;

5) kąt nachylenia połaci dachu dwuspadowego i wielospadowego: 30 0 – 45 0; kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: 12 0 – 45 0;

6) maksymalna wysokość kalenicy: 9 m;

7) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem pulpitowym: 4,5 m;

8) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo – 18 m, budynku usytuowanego szczytowo – 10 m;

9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 7 m.

§ 47. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem M1U ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej – kościół (zespół kościelny Św. Marcina);

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.

2. Dla terenu obowiązują, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz w obszarze „W” ścisłej ochrony archeologicznej.

§ 48. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem M2U ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej – szkoła;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa, wyłącznie istniejąca wbudowana, infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,40 – 0,80;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,46;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 10%;
- 4) forma i geometria dachów budynków: istniejące do zachowania;
- 5) maksymalna wysokość elewacji lub attyki sali gimnastycznej: istniejąca do zachowania;
- 6) forma i geometria dachów budynków: istniejące do zachowania;
- 7) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 6 m do 38 m.

3. Dla terenu obowiązują dodatkowo, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

§ 49. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem M3U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona;
- 3) dopuszcza się usługi w zakresie określonym w §2 pkt 5 lit. a, h, l i m.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,60;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,20;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 80%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu: 38 0 – 45 0;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 10 m;
- 7) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo – 18 m, budynku usytuowanego szczytowo – 9,5 m;
- 8) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowana w odległości 6 m.

3. Dla terenu obowiązują dodatkowo, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

§ 50. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem M4U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona;
- 3) dopuszcza się usługi w zakresie określonym w §2 pkt 5 lit. a, h, l i m.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,80;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,42;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu: 20 0 – 45 0;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 10 m;
- 7) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo – 66 m, budynku usytuowanego szczytowo – 22 m;

- 8) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 4 m do 6 m.

§ 51. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami M5U – M7U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa – zarówno jednorodzinna jak i wielorodzinna – integralnie związana z prowadzoną działalnością usługową, zieleni urządzona, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 0,80;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,50;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy; dopuszcza się dach pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu dwuspadowego lub wielospadowego : 25 0 – 45 0; kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: 10 0 – 45 0;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 9 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem pulpitowym:
 - a) na terenach M5U – M6U: 4,5 m,
 - b) na terenie M7U: 7 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 30 m;
- 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 4 m do 94 m.

3. Wzdłuż granic terenów wprowadzić zieleni izolacyjną.

§ 52. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami M1P,U – M4P,U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzona, obiekty obsługi komunikacji samochodowej (bez stacji paliw), infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 0,90;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,60;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20%;
- 4) dach: płaski lub stromy; dach stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m;
- 6) maksymalna wysokość okapu lub wysokość elewacji / attyki: 7 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachu stromego: 30 0 – 45 0;
- 8) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 45 m;
- 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 20 m.

3. Wzdłuż granic terenów wprowadzić zielen izolacyjną, ukształtowaną na warunkach określonych w §6.

§ 53. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem M1RM ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zielen urządzona.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 0,30;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,20;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 60%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dach pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego: 35 0 – 45 0; kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: 12 0 – 45 0;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 9 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem pulpitowym: 4,5 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo – 18 m, budynku usytuowanego szczytowo – 10 m;
- 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 17 m do 20 m.

3. Dla terenów obowiązują dodatkowo, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej i strefy „E” ochrony ekspozycji oraz zasady ochrony zabytków nieruchomych ujętych w wykazie zabytków nieruchomych.

4. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 54. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem M2RM ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zielen urządzona.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 0,40;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 50%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy; dopuszcza się dach pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego: 30 0 – 45 0; kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: 12 0 – 45 0;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 10 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem pulpitowym: 4,5 m;
- 8) maksymalna wysokość budowli i urządzeń rolniczych, w tym silosów: 10 m;
- 9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 20,5 m;
- 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 5 m do 6 m.

§ 55. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem M1US,U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji, tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,50;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,20;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 80%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu: 30 0 – 45 0;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 9 m;
- 7) maksymalna wysokość budowli i urządzeń sportu i rekreacji: 5 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo – 20,5 m, budynku usytuowanego szczytowo – 11 m;
- 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 6 m do 8 m.

§ 56. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem M1ZC ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza (zabytkowy cmentarz katolicki przy folwarku);
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna związana wyłącznie z obsługą cmentarza.

2. Dla terenu obowiązują, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz zasady ochrony obszarów zieleni historycznej (cmentarzy).

§ 57. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem M2ZC ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna związana wyłącznie z obsługą cmentarza, zieleń urządzone.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,05;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 50%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy;
- 5) maksymalna wysokość okapu lub wysokość elewacji / attyki budynku kaplicy: 6,5m;
- 6) kąt nachylenia połaci dachu: 12 0 – 50 0;
- 7) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowana w odległości 4 m od dróg.

§ 58. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem M1ZD ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren ogrodów działkowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzone, tereny zieleni urządzonej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,10;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,05;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 80%;
- 4) maksymalna wysokość okapu lub wysokość elewacji / attyki: 4,5 m;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu: 30 0 – 50 0;

6) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowana w odległości 4 m od dróg.

§ 59. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem M1ZP ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji zabudowy (budynków) z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w ust. 1.

3. Dla terenu, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 80%;
- 2) układy zieleni kształtować z udziałem drzew i zieleni niskiej – w nawiązaniu do kształtu działki oraz przebiegu dróg i rozplanowania elementów zagospodarowania przestrzennego;
- 3) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku.

§ 60. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem M1E ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna towarzysząca (sieci i urządzenia infrastruktury technicznej).

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,07;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 60%;
- 3) geometria dachu i wysokość obiektu – istniejąca do zachowania;
- 4) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 2 m do 4 m.

3. Dla terenu obowiązują, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

§ 61. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem M2E ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna towarzysząca (sieci i urządzenia infrastruktury technicznej), urządzenia towarzyszące.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,90;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,90;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 2%;
- 4) maksymalna wysokość elewacji budowli i urządzeń: 10 m;
- 5) maksymalna wysokość elewacji budynku: 3,5 m;
- 6) kąt nachylenia połaci dachu: 0° – 55°;
- 7) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 2 m do 20 m.

§ 62. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R – 21R ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) przeznaczenie uzupełniające: lasy, infrastruktura techniczna, budowle i urządzenia służące produkcji rolnej – wyłącznie poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej i strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego oraz poza strefy „E” ochrony ekspozycji.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem obiektów (budowli i urządzeń) określonych w ust. 1.

3. Maksymalna wysokość budowli i urządzeń służących produkcji rolnej, nie może być wyższa niż 10 m.

4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 95%.

§ 63. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R,Z – 11R,Z ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze, tereny zieleni nieurządzonej,

2) przeznaczenie uzupełniające: lasy, infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.

3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 95%.

§ 64. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS – 8WS ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych,

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń nieurządzona, sieci infrastruktury technicznej, urządzenia i obiekty towarzyszące (urządzenia i obiekty gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej).

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem obiektów (budowli i urządzeń) określonych w ust. 1.

§ 65. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KK ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren kolejowy,

2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady lokalizacji obiektów budowlanych określają przepisy odrębne.

§ 66. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDGP ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej;

2) klasa drogi: droga główna ruchu przyspieszonego GP1/2;

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach istniejącego pasa drogowego (od 24m do 51m).

§ 67. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej;

2) klasa drogi: droga zbiorcza Z1/2;

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach istniejącego pasa drogowego (szerokość od 21 m do 28 m).

§ 68. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDZ ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej;

2) klasa drogi: droga zbiorcza Z1/2;

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach istniejącego pasa drogowego (szerokość od 8 m do 24 m).

§ 69. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.1KDL i 4.2KDL ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej;

2) klasa drogi: droga lokalnej L1/2;

- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach istniejącego pasa drogowego: 4.1KDL – szerokość od 10 m do 22 m, 4.2KDL – szerokość od 7 m do 21 m.

§ 70. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolami 5KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej;
- 2) klasa drogi: droga lokalnej L1/2;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: od 18 m do 23 m.

§ 71. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej;
- 2) klasa drogi: droga lokalnej L1/2;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach istniejącego pasa drogowego (szerokość od 10 m do 26 m).

§ 72. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 7.1KDL i 7.2KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej;
- 2) klasa drogi: droga lokalnej L1/2;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach istniejącego pasa drogowego: 7.1KDL – od 7 m do 14 m, 7.2KDL – od 7 m do 15 m.

§ 73. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolami 8KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej;
- 2) klasa drogi: droga lokalnej L1/2;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: od 9 m do 36 m (doga stanowi część pasa drogowego drogi KDL w Stanowicach).

§ 74. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 9KDD – 17KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej;
- 2) klasa drogi: droga dojazdowa D1/2 lub D1/1;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi 9KDD – w granicach istniejącego pasa drogowego (szerokość od 8 m do 30 m);
 - b) drogi 10KDD – w granicach istniejącego pasa drogowego (szerokość od 6 m do 27 m);
 - c) drogi 11KDD – w granicach istniejącego pasa drogowego (szerokość od 7 m do 20 m);
 - d) drogi 12KDD – w granicach istniejącego pasa drogowego (szerokość od 7 m do 20 m);
 - e) drogi 13KDD – szerokość od 7 m do 24 m;
 - f) drogi 14KDD – szerokość od 7 m do 18 m;
 - g) drogi 15.1KDD – w granicach istniejącego pasa drogowego (szerokość od 7 m do 12 m);
 - h) drogi 15.2KDD – w granicach istniejącego pasa drogowego (szerokość od 7 m do 30 m);
 - i) drogi 16KDD – w granicach istniejącego pasa drogowego (szerokość od 6 m do 14 m);
 - j) drogi 17KDD – w granicach istniejącego pasa drogowego (szerokość od 7 m do 16 m).

§ 75. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW – 34KDW, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość jezdni należy przyjąć jak dla drogi klasy D1/2 (dwupasowej) lub D1/1 (jednopasowej);
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi 1KDW – szerokość od 6 m do 10 m;
 - b) drogi 2KDW – szerokość od 8 m do 13 m;

- c) drogi 3KDW – szerokość od 6 m do 16 m;
- d) drogi 4KDW – szerokość od 8 m do 23 m;
- e) drogi 5KDW – szerokość od 10 m do 20 m;
- f) drogi 6KDW – szerokość od 10 m do 13 m;
- g) drogi 7KDW – szerokość od 6 m do 15 m;
- h) drogi 8KDW – szerokość od 6 m do 12 m;
- i) drogi 9KDW – szerokość od 8 m do 23 m;
- j) drogi 10KDW – szerokość od 5 m do 15 m;
- k) drogi 11KDW – szerokość od 4 m do 24 m;
- l) drogi 12KDW – szerokość od 10 m do 15 m;
- m) drogi 13KDW – szerokość od 6 m do 15 m;
- n) drogi 14KDW – szerokość od 8 m do 15 m;
- o) drogi 15KDW – szerokość od 10 m do 12 m;
- p) drogi 16KDW – szerokość od 5 m do 15 m;
- q) drogi 17KDW – szerokość od 6 m;
- r) drogi 18KDW – szerokość od 9 m do 22 m;
- s) drogi 19KDW – szerokość od 10 m do 24 m;
- t) drogi 20KDW – szerokość od 7 m do 22 m;
- u) drogi 21KDW – szerokość od 8 m do 20 m;
- v) drogi 22KDW – szerokość od 10 m do 21 m;
- w) drogi 23KDW – szerokość od 8 m do 21 m;
- x) drogi 24KDW – szerokość od 7 m do 24 m;
- y) drogi 25KDW – szerokość od 8 m do 15 m;
- z) drogi 26KDW – szerokość od 11 m do 21 m;
- aa) drogi 27KDW – szerokość od 5 m do 18 m;
- bb) drogi 28KDW – szerokość od 8 m do 15 m;
- cc) drogi 29KDW – szerokość od 6 m do 15 m;
- dd) drogi 30KDW – szerokość od 4 m do 24 m;
- ee) drogi 31KDW – szerokość od 10 m do 20 m;
- ff) drogi 32KDW – szerokość od 8 m do 15 m;
- gg) drogi 33KDW – szerokość od 4 m do 7 m;
- hh) drogi 34KDW – szerokość od 5 m do 10 m.

Rozdział 13. Przepisy końcowe.

§ 76. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

§ 77. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Oława

Mirosława Księżopolska

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLV/279/2017

Rady Gminy Oława

z dnia 27 października 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Jankowice, Marcinkowice w gminie Oława

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073) Rada Gminy Oława rozstrzyga, co następuje:

Do wyłożonego w dniach od 23 marca 2017 r. do 21 kwietnia 2017 r. oraz w dniach od 7 sierpnia 2017 r. do 5 września 2017 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Jankowice, Marcinkowice w gminie Oława wpłynęły uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Oława.

Po zapoznaniu się z projektem planu oraz listą nieuwzględnionych uwag, Rada Gminy Oława postanowiła przychylić się do stanowiska Wójta Gminy Oława i rozstrzygnąć o nieuwzględnieniu uwag wniesionych do przedmiotowego projektu planu, w następujący sposób:

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLV/279/2017

Rady Gminy Oława

z dnia 27 października 2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870) Rada Gminy Oława rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Jankowice, Marcinkowice w gminie Oława, po stronie gminy mogą wystąpić zobowiązania związane z budową sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

2. Inwestycje, o których mowa w pkt. 1, finansowane będą z budżetu gminy oraz ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy. Nie wyklucza się możliwości współfinansowania wyżej wymienionych zadań ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej. Dopuszcza się również udział inwestorów w finansowaniu inwestycji w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Uzasadnienie

do uchwały Rady Gminy Oława

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Jankowice, Marcinkowice w gminie Oława

Podstawą sporządzenia planu miejscowego jest uchwała Nr XLIV/296/2013 Rady Gminy Oława z dnia 30 kwietnia 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Jankowice, Marcinkowice w gminie Oława oraz uchwała nr XXXI/188/2016 Rady Gminy Oława z dnia 9 listopada 2016 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Jankowice, Marcinkowice w gminie Oława.

Celem sporządzenia planu miejscowego jest określenie przeznaczeń terenów położonych w obszarze wsi Jankowice, Marcinkowice oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy - z uwzględnieniem zaktualizowanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława (NrXIX/116/2016 Rady Gminy Oława z dnia 25 stycznia 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława), złożonych wniosków, decyzji o warunkach zabudowy oraz postanowień dotychczas funkcjonujących w obszarze obrębu wsi planów miejscowych – sporządzonych w latach 2012 – 2014.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 1073), w szczególności z zasadami określonymi w art. 1 ust. 2, w pełni uwzględniając:

- 1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2)walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6)walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7)prawo własności;
- 8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9)potrzeby interesu publicznego;
- 10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Powyższe zasady zostały uwzględnione w następujący sposób:

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:

-określenie przeznaczenia terenów, zdefiniowanych jako: tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo – gospodarczej (MU), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (MN,MW,U), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MN,MW), tereny zabudowy usługowej (U), tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (P,U), tereny obsługi i produkcji rolnej (RUP), tereny zabudowy zagrodowej (RM), tereny sportu i rekreacji (US), teren sportu i rekreacji, teren zabudowy usługowej (US,U), tereny cmentarzy (ZC), tereny

zieleni urządzonej (ZP), tereny ogrodów działkowych (ZD), tereny rolnicze (R), tereny rolnicze, tereny zieleni nieurządzonej (R,Z), tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS), tereny infrastruktury technicznej i dróg oraz kolei (E, K, KK, KDGP, KDZ, KDL, KDD, KDW) - w zgodzie z postanowieniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława i innych dokumentów planistycznych;

-określenie zasad rozwoju dotychczasowego układu przestrzennego wsi Jankowice i Marcinkowice - z uwzględnieniem uwarunkowań kulturowych, krajobrazowych i środowiskowych oraz charakteru dotychczasowego zagospodarowania (z zachowaniem skoncentrowanego i zwartego układu przestrzennego obu wsi);

-określenie zasad kształtowania zabudowy oraz zasad jej usytuowania (w tym linii zabudowy) – uwzględniających różnorodny charakter ukształtowanej zabudowy, w tym zabudowy związanej z zabytkowymi układami ruralistycznymi obu wsi oraz nowo zrealizowanych zwartych zespołów zabudowy mieszkaniowej o charakterze zabudowy współczesnej;

-określenie wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy terenów w nawiązaniu, zarówno do charakteru zabudowy zabytkowej związanej z ruralistycznym układem obu wsi, jak i do zabudowy tworzącej nowe zwarte układy urbanistyczne;

-określenie zasad ochrony zabytkowych układów ruralistycznych wsi oraz budynków zabytkowych, objętych ochroną ustaleniami planu (do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków), jak też ochrony związanego z tym układem krajobrazu kulturowego (w granicach ustalonych stref ochrony konserwatorskich);

-określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

-określenie zasad ochrony budynków zabytkowych;

-określenie parametrów kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenów – z uwzględnieniem uwarunkowań kulturowych i przestrzennych ukształtowanej zabudowy;

-określenie linii zabudowy (obowiązującej i nieprzekraczalnej);

-określenie zasad kształtowania zabudowy – zapewniających warunki do harmonijnego ukształtowania zabudowy uzupełniającej;

-określenie zasad kształtowania zabudowy w obrębie zabytkowego układu ruralistycznego obu wsi / w granicach ustalonych strefy ochrony konserwatorskiej;

-określenie minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – nawiązaniu do dotychczasowych zasad kształtowania układu przestrzennego i ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;

-określenie terenów do zabudowy i terenów wyłączonych z możliwości lokalizacji budynków / zabudowy – z uwzględnieniem uwarunkowań kulturowych i przestrzennych i środowiskowych;

-określenie zasad kształtowania zieleni;

-wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej „A” i „B” oraz strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego z określeniem zasad zagospodarowania terenów w ich obrębie – ustalenia w tym zakresie oraz pozostałe ustalenia planu są tożsame z zasadami ochrony i kształtowania krajobrazu.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

-określenie standardów ochrony przed hałasem dla terenów, o których mowa w przepisach odrębnych;

-określenie zasad ochrony terenów przed uciążliwościami przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na środowisko,

-określenie zasad kształtowania zieleni oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;

-nakaz realizacji zieleni izolacyjnej na wybranych terenach (US; US,U; P,U i RUP);

-określenie zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami, w tym zanieczyszczeniami ropopochodnymi;

- określenie zasad gospodarki odpadami;
- określenie granic udokumentowanych złóż kopalin ((KN 1791 – “Siedlce” i KN 5481 – “Jankowice”);
- określenie granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 320 „Pradolina rzeki Odra”;
- określenie granic projektowanego Nadodrzańskiego Oławsko-Wrocławskiego Parku Krajobrazowego;

-uwzględnienie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, określanych jako Q10% (na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat), Q1% (na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat) oraz granicy obszaru Q0,2% (na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat);

-uwzględnienie obszaru Specjalnego Obszaru Ochrony Ptaków Natura 2000 „Grądy Odrzańskie” PLB020002.

Dodatkowo informuje się:

Na rysunku planu oznaczono strefę ochronną ujęć wody pitnej dla miasta Wrocławia i aglomeracji, określoną w Rozporządzeniu nr 1/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki wodnej we Wrocławiu z dnia 4 lutego 2013 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia zlokalizowanej na terenie miasta Wrocławia oraz powiatów: wrocławskiego, oławskiego w województwie dolnośląskim oraz powiatu brzeskiego w województwie opolskim (Dz. U. woj. dol. poz. 918 z dnia 8 lutego 2013 r.) oraz Rozporządzenia nr 6 Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 11 kwietnia 2017r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia zlokalizowanej na terenie miasta Wrocławia oraz powiatów: wrocławskiego, oławskiego w województwie dolnośląskim oraz powiatu brzeskiego w województwie opolskim (Dz. U. Woj. Doln. poz. 1843 z dnia 11 kwietnia 2017 r.).

Na obszarze planu nie występują tereny górnicze i obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe. Audytu krajobrazowego lub wynikającego z niego wniosków nie przedstawiono z uwagi na dotychczasowy brak takiego dokumentu.

Ustalenia projektu planu w większości terenów wykorzystują dotychczasowe budowlane przeznaczenie działek i tereny dla których uzyskano zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz grunty klasy IV i V Tereny dla których nie uzyskano zgody rolnej nie zostały ujęte w projekcie planu miejscowego.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:

-określenie obiektów i obszarów zabytkowych wymagających ochrony (zabytki nieruchome ujęte w wykazie zabytków nieruchomych, historyczne [zabytkowy] układ ruralistyczny wsi Jankowice i Marcinkowice, zabytkowe cmentarze (obszary zieleni historycznej), stanowiska archeologiczne, kościoł wpisany do rejestru zabytków w Marcinkowicach) – zgodnie z wytycznymi Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

-określenie wymagań ochrony obiektów zabytkowych (zabytków nieruchomych ujętych w wykazie zabytków nieruchomych), w tym określenie wymagających ochrony elementów architektonicznego ukształtowania budynków zabytkowych -) – zgodnie z wytycznymi Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

-wyznaczenie dla historycznych układów ruralistycznych wsi i ich otoczenia stref: strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefy „B” ochrony konserwatorskiej, strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, strefy „E” ochrony ekspozycji - z określeniem zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy;

-określenie zasad kształtowania nowej zabudowy;

-określenie zasad ochrony zabytkowych cmentarzy – obszarów zieleni historycznej;

-określenie zasad ochrony zabytków archeologicznych i stref ochrony zabytków archeologicznych: strefy „W” ścisłej ochrony archeologicznej, strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych.

Na obszarze planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:

- określenie przeznaczenia terenów nie stwarzającego zagrożenia dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia (pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz norm współżycia społecznego); ustalone przeznaczenie terenów obejmuje tereny osadnictwa wiejskiego i komunikacji z terenami działalności gospodarczej (tereny produkcyjno - usługowe);

- określenie ograniczeń w zakresie lokalizacji przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko;

- określenie zasad kształtowania zieleni, w tym nakaz realizacji zieleni izolacyjnej na terenach działalności gospodarczej, głównie na terenach działalności gospodarczej (US; US,U; P,U i RUP);

- określenie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Q10% i Q1%);

- określenie granica stref ochrony sanitarnej cmentarzy;

- określenie pasów technologicznych i stref kontrolowanych dla linii elektroenergetycznych i gazociągów;

- określenie wymogu dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych elementów komunikacji;

- określenie stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- stworzenie warunków do zagospodarowania terenów poprzez realizację zabudowy określonej postanowieniami planu miejscowego – zgodnie z polityką przestrzenną władz gminy zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i postanowieniami dotychczasowych dokumentów planistycznych;

- stworzenie warunków do zabudowy zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi gminy i zainteresowanych osób;

- stworzenie warunków do efektywnego wykorzystania istniejącego uzbrojenia terenów (Obszar planu jest uzbrojony w zakresie infrastruktury technicznej. Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci dystrybucyjnych i budowę przyłączy jako urządzeń budowlanych);

- zapewnienie warunków do uzyskania dochodów finansowych gminy w zakresie wynikającym ze zmian w zagospodarowaniu terenów (skutki finansowe określono w punkcie uzasadnienia: „wpływ na finanse publiczne”).

Prawo własności poprzez:

- uwzględnienie wniosków związanych ze sporządzeniem planu miejscowego oraz uwzględnienie postanowień dotychczasowych dokumentów planistycznych dla obszaru;

- stworzenie warunków do zagospodarowania / zabudowy terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i złożonymi wnioskami; ograniczenia i zasady zagospodarowania terenów wynikają z uprawnień określonych w art. 1, art. 6 oraz art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak też z przepisów odrębnych oraz z zasad polityki przestrzennej gminy (określonej w studium);

- uwzględnienie wniosków i opinii zainteresowanych osób i instytucji związanych z gospodarką przestrzenną;

- zapewnienie warunków obsługi komunikacyjnej;

- zachowanie procedur sporządzenia projektu planu miejscowego, określanych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Obszar planu miejscowego nie jest związany z obronnością i bezpieczeństwem państwa; nowe zagospodarowanie nie stanowi zagrożenia dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby interesu publicznego poprzez określenie:

-przeznaczeń terenów - zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, predyspozycjami terenów do określonego przeznaczenia oraz celami sporządzenia planu miejscowego;

-zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym zasad rozwoju dotychczasowego układu urbanistycznego wsi, zasad zagospodarowania terenów oraz zasad usytuowania i kształtowania zabudowy – zgodnie z uwarunkowaniami przestrzennymi, środowiskowymi, kulturowymi i architektonicznymi obszaru obu wsi;

-określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;

-obszarów przestrzeni publicznych i wymagań dotyczących ich zagospodarowania;

-układu komunikacyjnego;

-wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zgodnie z uwarunkowaniami środowiskowymi i przestrzennymi i przepisami odrębnymi;

-zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - zgodnie z uwarunkowaniami kulturowymi i wymaganiami przepisów odrębnych;

-wskaźników zagospodarowania terenów oraz parametrów i zasad kształtowania zabudowy, spełniających wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony zabytków;

-określenie terenów zamkniętych (tereny kolejowe KK);

-określenie terenów wyłączonych z możliwości lokalizacji zabudowy – z uwzględnieniem uwarunkowań kulturowych, środowiskowych i przestrzennych i przepisów odrębnych;

-innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez określenie zasad uzbrojenia terenów i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej.

Obszar objęty planem jest obszarem uzbrojonym.

Zasady lokalizacji urządzeń i sieci telekomunikacyjnych określają przepisy odrębne (ograniczenia dotyczą stref ochrony konserwatorskich).

Dopuszcza się możliwość lokalizacji uzupełniających sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci szerokopasmowych (telekomunikacja).

Zasady lokalizacji urządzeń i sieci telekomunikacyjnych określają przepisy odrębne.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Prace nad projektem planu miejscowego prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia projektu planu miejscowego, określaną w art. 17 ustawy oraz w przepisach odrębnych.

Czynności proceduralne dotyczące prac nad planem są odpowiednio udokumentowane w dokumentacji planistycznej.

Wymagane procedurą elementy prac nad planem (ogłoszenie o rozpoczęciu prac nad planem, ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu) udostępniane były na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w prasie miejscowej oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Prace nad projektem planu miejscowego prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia projektu planu miejscowego, określaną w art. 17 ustawy oraz w przepisach odrębnych.

Procedura prac nad planem została przedstawiona w dalszej części uzasadnienia.

Dowody potwierdzające wykonanie wszystkich czynności wymaganych art. 17 ustawy oraz § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały przedstawione w załączonej do uchwalonego planu dokumentacji planistycznej.

Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności:

Obszar objęty planem miejscowym związany jest z funkcjonującymi układami przestrzennymi wsi Jankowice i Marcinkowice, uzbrojonymi w zakresie sieci wodociągowej.

Istnieją warunki do rozbudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę w obszarze planu poprzez rozbudowę sieci wodociągowej.

Zapewniona zostanie odpowiednia ilość wody.

Spełnienie warunków zawartych w zakresie art. 1 ust. 3 i 4 ustawy.

Rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego zapewniają, zarówno ochronę interesu publicznego (zgodnie z zasadami określonymi w polityce przestrzennej gminy oraz określonymi w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jak i możliwość realizacji potrzeb indywidualnych w zakresie zagospodarowania terenów.

Ustalając zapisy projektu planu miejscowego ważne były – interes publiczny i interesy prywatne, poprzez określenie:

-przeznaczeń terenów – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, predyspozycjami terenów do określonego przeznaczenia oraz celami sporządzenia planu miejscowego;

-zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad usytuowania i kształtowania zabudowy;

-parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów - właściwych dla charakteru przestrzennego obszaru, jego uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych i kulturowych oraz określonego przeznaczenia terenów z punktu widzenia celów sporządzenia planu miejscowego;

-określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;

-określenie terenów wyłączonych z możliwości lokalizacji zabudowy / budynków – z uwzględnieniem uwarunkowań kulturowych, środowiskowych i przestrzennych i przepisów odrębnych;

-zasad ochrony środowiska przed uciążliwościami przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na środowisko oraz terenów wymagających zachowania określonych przepisami odrębnymi standardów ochrony przed hałasem;

-wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - – zgodnie z uwarunkowaniami środowiskowymi i przestrzennymi i przepisami odrębnymi;

-zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - zgodnie z uwarunkowaniami kulturowymi i wymaganiami przepisów odrębnych oraz wytycznymi Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i dokonany uzgodnieniem;

-układu komunikacyjnego i zasad rozwoju infrastruktury technicznej;

-innych ustaleń, wymaganych ustawą.

Rozwiązania zawarte w planie miejscowym w zakresie przeznaczeń terenów, przewidują:

-tereny pod zabudowę w obszarze określonej w studium struktury funkcjonalno – przestrzennej wsi: tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo – gospodarczej (MU), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (MN,MW,U), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MN,MW), tereny zabudowy usługowej (U), tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (P,U), tereny obsługi i produkcji rolnej (RUP), tereny zabudowy zagrodowej (RM), tereny sportu i rekreacji (US), teren sportu i rekreacji, teren zabudowy usługowej (US,U), tereny cmentarzy (ZC), tereny zieleni urządzonej (ZP), tereny ogrodów działkowych (ZD), tereny rolnicze (R), tereny rolnicze, tereny zieleni nieurządzonej (R,Z), tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS), tereny infrastruktury technicznej i dróg oraz kolei (E, K, KK, KDGP, KDZ, KDL, KDD, KDW)

-zachowanie terenów niezabudowanych i chronionych – wynikających z wniosków instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu (niezależnie od postanowień studium).

Ustalając przeznaczenie terenów, analizie poddano wnioski złożone do projektu planu.

Realizacja nowej zabudowy następuje poprzez uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz poprzez jej rozwój na zasadzie kontynuacji i ciągłości dotychczasowych ciągów zabudowy.

Uwzględniono też postanowienia dotychczasowych uchwalonych planów miejscowych z 2012 i 2014 r.

Określone w planie miejscowym postanowienia dotyczą terenów kształtującej się struktury przestrzennej wsi i są zgodne ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława (uchwała nr XIX/116/2016 Rady Gminy Oława z dnia 25.01.2016 r.). Rozwiązania zawarte w studium uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w sposób określony w art. 1 ust. 4 ustawy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Projekt planu jest zgodny z wieloletnim programem sporządzenia planów miejscowych określonym w uchwale Nr XXXIII/209/2016 Rady Gminy Oława z dnia 30 grudnia 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława oraz oceny miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne.

Prognozuje się zbilansowania dochodów gminy związanych z uchwaleniem planu miejscowego z wydatkami, biorąc pod uwagę te elementy dochodów i kosztów, których wystąpienie w okresie realizacji planu jest najbardziej prawdopodobne (podatków od nieruchomości, podatków od czynności cywilnoprawnych).

W tym ujęciu szacowane dochody gminy (bez opłaty planistycznej) to około 723 650 zł.

Wydatki natomiast 674 000 zł (rozbudowa sieci infrastruktury technicznej).

Przewaga wpływów do budżetu gminy może wystąpić wówczas gdy zostanie pobrana opłata planistyczna, szacowana na około 441 000 zł (przy 50% prawdopodobieństwem jej pobrania). Wówczas całkowite prognozowane wpływy szacowane są na kwotę około 1000000 zł (kwota obliczeniowa: 1164650 zł).

Niezależnie od dochodów, jak wyżej, wystąpić mogą pośrednie korzyści dla budżetu gminy, wynikające realizacji postanowień planu.

Korzyści te związane będą ze wzrostem aktywności gospodarczej i dodatkowymi przychodami osób związanych z realizacją i funkcjonowaniem w przyszłości zabudowy mieszkaniowej i usługowej w obszarze planu (w obrębie wsi Jankowice i Marcinkowice).

W tym zakresie należy wymienić również dochody osób fizycznych i prawnych (PIT, CIT).

Nastąpi też poprawa ładu przestrzennego, integralnie związana i wzrostu intensywności wykorzystania przestrzeni obszarów zabudowanych wsi oraz poprawa efektywności wykorzystania istniejącego uzbrojenia.

Wszystkie w/w wymienione korzyści i zjawiska przyczynią się do poprawy stanu ekonomicznego i społecznego funkcjonowania gminy i obszaru objętego planem.

Niezależnie od powyższego, istnieje też ryzyko uzyskania mniejszych dochodów w sytuacji nie podejmowania inwestycji związanych z zabudową terenów (przez mieszkańców, gminę, inwestorów usług) lub znaczne ograniczenie ich zakresu.

Plan został opracowany zgodnie z procedurą zawartą w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 1073), z udziałem czynności, jak niżej:

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy Oława podjęła uchwałę Nr XLIV/296/2013 z dnia 30 kwietnia 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Jankowice, Marcinkowice w gminie Oława oraz uchwałę nr XXXI/188/2016 Rady Gminy Oława z dnia 9 listopada 2016 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Jankowice, Marcinkowice w gminie Oława.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 przed podjęciem uchwały wykonano analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława.

Określone w planie miejscowym postanowienia dotyczą terenów kształtującej się struktury przestrzennej wsi i są zgodne ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława (uchwała nr XIX/116/2016 Rady Gminy Oława z dnia 25.01.2016 r.).

W dniu 24 października 2013 r. ukazało się w Tygodniku Lokalnym, Gazecie Powiatowej ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, z określonym terminem składania wniosków do planu. Ponadto obwieszczenie zostało udostępnione na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy..

Pismami z dnia 14 listopada 2013r.r. oraz z dnia Znak: RG.6721.18.2013.PP zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy, właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu. Jednocześnie wystąpiono odrębnymi zawiadomieniami do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Do opracowanego projektu planu dołączono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Pismami z dnia 22 stycznia 2016 r. Znak RG.6721.18.2013PP wystąpiono do poszczególnych instytucji i organów o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu. W związku z brakiem pozytywnych opinii, o ponowne zaopiniowanie wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska pismem z dnia 19 sierpnia 2016r., do Burmistrza Gminy w Siechnicach pismem z dnia 19 sierpnia 2016r., do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Oławie pismami z dnia 19 sierpnia 2016r. oraz z dnia 9 grudnia 2016r., do Ministerstwa Środowiska Departamentu Polityki Surowcowej i Analiz, pismami z dnia 19 sierpnia 2016r., z dnia 9 grudnia 2016r. i z dnia 27.01.2017r., oraz do Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. pismem z dnia 19 sierpnia 2016r. Ponadto o zaopiniowanie projektu planu wystąpiono do Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A Oddział w Poznaniu pismem z dnia 9 grudnia 2016r.

O ponowne uzgodnienie wystąpiono do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu pismami z dnia 19 sierpnia 2016r., do Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej, pismami z dnia 19 sierpnia 2016r. i z dnia 4 października 2016r. i do Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad pismami z dnia 19 sierpnia 2016r. i z dnia 9 grudnia 2016r. W związku z uwzględnieniem uwag złożonych w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, projekt planu został przesłany do ponownego uzgodnienia do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu pismem z dnia 2 czerwca 2017r.

Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 marca do 21 kwietnia 2017 r., oraz od 7 sierpnia do 5 września 2017r.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się 7 kwietnia 2017r. oraz 28 sierpnia 2017r. oraz 2017r. Z dyskusji sporządzono protokoły.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w terminie do 5 maja 2017 r. wpłynęło 26 pism z 36 uwagami. 25 uwag rozstrzygnięciem Wójta Gminy z dnia 25 maja 2017r. zostało uwzględnionych, natomiast 11 zostało nieuwzględnionych. Do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w terminie do 19 września 2017 r. wpłynęło 8 pism z 13 uwagami. 4 uwagi rozstrzygnięciem Wójta Gminy z dnia 25 września 2017r. zostało uwzględnionych, natomiast 9 zostało nieuwzględnionych. Nieuwzględnione uwagi zostały przedstawione do rozstrzygnięcia przez Radę Gminy.

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 353z późn. zm.), 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 353 z późn. zm.), został, zgodnie z art. 54 ust. 3 w/w ustawy, zapewniony stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) z uwzględnieniem art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008r.

2. Część obszaru planu położona jest w granicach specjalnego Obszaru Ochrony Ptaków Natura 2000 „Grądy Odrzańskie”. Ponadto na obszarze objętym planem znajdują się:

a. obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat

b. obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat

c. obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat

d. obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

3. Część obszaru objętego planem położona jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 320 „Pradolina rzeki Odra” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 321 „Kąty Wrocławskie” – Oława – Oleśnica – Brzeg.

4. Projekt planu zakłada wprowadzenie nowej struktury funkcjonalno – przestrzennej w tym utworzenie nowych terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej we wschodniej części wsi Jankowice, zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo – gospodarczej w południowej części wsi Marcinkowice, zabudowy usługowej w północnej części wsi Jankowice, zabudowy zagrodowej w północnej części wsi Marcinkowice, usług i produkcji rolniczej w południowej części wsi Jankowice, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej we wschodniej części wsi Jankowice, rezerwy terenu pod drogę we wschodniej części wsi Jankowice.

5. Ustalenia planu dotyczą niewielkich zmian w stosunku do obowiązującego dokumentu. Główną zmianą środowiskową będzie przekształcenie gruntów rolnych na tereny mieszkaniowe i usługowe.

6. Na terenie opracowania występują lokalne, negatywne zjawiska i przejawy degradacji środowiska, które to zachodzą w niewielkim stopniu i związane są głównie z podwyższoną emisją zanieczyszczeń do atmosfery, wzmożonym hałasem komunikacyjnym oraz degradacją gleb. Istniejące problemy ochrony środowiska, istotne z punktu widzenia realizacji planu to:

a. zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych,

b. degradacja klimatu akustycznego w otoczeniu dróg,

c. oddziaływanie istniejących farm wiatrowych na otoczenie w zakresie emisji hałasu,

d. promieniowanie elektromagnetyczne oraz wpływ na ptaki i nietoperze.

7. Planowane zmiany użytkowania terenów polegać będą na przekształceniu części powierzchni niezagospodarowanych, najczęściej pokrytych roślinnością trawiastą w zurbanizowaną. Realizacja przedsięwzięć planowanych nie wpłynie negatywnie na siedliska występujące na terenie opracowania. Nie zostaną przekształcone siedliska naturalne.

8. Wystąpi wpływ na powierzchnię ziemi podczas budowy obiektów kubaturowych. Związane to będzie z niwelacją terenu i wykopami pod fundamenty oraz trwałą likwidacją gleb.

9. Realizacja ustaleń planu nie naruszy przebiegu cieków i nie będzie zagrażać istniejącym wodom stojącym. Ekosystemy wodne zostają zachowane, zapewnia się również ich prawidłowe funkcjonowanie. Nowa zabudowa planowana jest poza dolinami rzek i terenami zagrożonymi zjawiskami powodziowymi.

10. Projektowany sposób zagospodarowania będzie stanowić nieznaczne dodatkowe źródło hałasu. Związany on będzie głównie ze wzmożonym ruchem komunikacyjnym.

11. Oddziaływanie planu na krajobraz zaznaczać się będzie głównie pojawieniem nowych obiektów kubaturowych na gruntach rolnych.

12. Ustalenia planu nie przewidują znaczącego oddziaływania na zabytki oraz dobra materialne. W wyniku stopniowej urbanizacji terenów rolnych nastąpi przeobrażenie krajobrazu w krajobraz o cechach ruralistycznych. Zachowaniu podlegają najcenniejsze krajobrazowo tereny, w tym tereny leśne oraz tereny dolin rzecznych. Ustalenia planu zakładają pielęgnację dziedzictwa kulturowego obejmując ochroną najcenniejsze obiekty dziedzictwa kulturowego, w tym zabytki, cmentarze i inne cenne historycznie i architektonicznie obiekty.

13. Potencjalne oddziaływania skumulowane obejmują emisję hałasu oraz emisje zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do atmosfery. Hałas powodowany będzie transportem samochodowym na drogach obsługujących ruch w kierunku obszarów przeznaczonych pod zainwestowanie. Wzrost ilości terenów zabudowanych na terenie wsi w przyszłości może powodować efekt kumulacji niekorzystnych presji na środowisko. Będą to oddziaływania o charakterze stałym.

14. W czasie trwania procedury opracowania planu, uzyskano uzgodnienia dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko (RDOŚ: pismo nr WSI.411.513.2013.DK z dnia 16 grudnia 2013r, PPIS: pismo Nr NZS-62-72/AS/2013/4187 z dnia 5 grudnia 2013r.), oraz opinie RDOŚ (pismo: WSI.410.97.2016.DK z dnia 18 marca 2016r.) i uzgodnienie RDOS (pismo znak WPN.610.13.2016.DŚ z dnia 15 marca 2016r.), opinie PPIS (pisma znak ZNS.623.09.2016.IJ z dnia 10 marca 2016r., znak ZNS.623.09.2016.AS z dnia 21 września 2016r i znak ZNS.623.01.2017.AS z dnia 11 stycznia 2017r.). Ponadto projekt planu został przedłożony do zaopiniowania do Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz do Dolnośląskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego. Swoje stanowisko Dolnośląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny przedstawił w piśmie z dnia 12 lutego 2016r. (pismo: znak ZNS.9022.2.169.2016.JŁ).

15. Do prognozy oddziaływania na środowisko – wyłożonej do publicznego wglądu w dniach od 23 marca do 21 kwietnia 2017 r., oraz od 7 sierpnia do 5 września 2017r. uwag nie wniesiono.

16. Postępowania transgranicznego nie przeprowadzono.

17. Zakłada się kontrolę realizacji postanowień niniejszego planu miejscowego poprzez ocenę jego aktualności, przewidzianą w trybie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym zapisem, Wójt Gminy przekazuje Radzie Gminy wyniki analiz, po uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady Gminy Oława. Monitoring prowadzony przez Wójta powinien bazować na monitoringu z niższych etapów poziomu inwestycyjnego (np.: decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach czy decyzji budowlanych), które pozostają w dyspozycji RDOŚ, wojewodów, starostów czy dyrektora RDLP, a także na monitoringu prowadzonym przez WIOŚ w ramach państwowego monitoringu środowiska.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Oława uchwala plan miejscowy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie oraz o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

Biorąc powyższe pod uwagę, a także przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnioskuję o zaakceptowanie przez Radę Gminy Oława przedstawionego projektu uchwały i jej podjęcie.

W związku z powyższym przedkładam:

1. Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.

2. Załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:2000.

3. Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Oława o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jankowice, Marcinkowice w gminie Oława.

4. Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.