-projekt-
UCHWAŁA NR ……
RADY GMINY OŁAWA
z dnia ……. r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Gać, Psary, Maszków w gminie Oława.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1875), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w związku z uchwałą nr XLIV/290/2013 Rady Gminy Oława z dnia 30.04.2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Gać, Psary, Maszków w gminie Oława, jak również uchwałą nr XXXI/182/2016 Rady Gminy Oława z dnia 9 listopada 2016 w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Gać, Psary, Maszków w gminie Oława, po stwierdzeniu że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława, uchwalonego uchwałą nr XXXVII/359/2005 Rady Gminy Oława z dnia 16 grudnia 2005 roku ze zmianami, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonany w skali 1: 2000;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygniecie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
3) załącznik nr 3 – określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

3. Załączniki nr 2 i nr 3, o których mowa w ust. 2 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. W granicach obszaru objętego planem nie określa się:

1) wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych, w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy, wymagających ich ukształtowania;
2) obiektów ochrony dóbr kultury współczesnej;
3) obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające:
  a) obowiązujące,
  b) orientacyjne;
3) oznaczenia terenu zawierające:
  a) symbol określający przeznaczenie terenu,
  b) numer lub numery terenu wyróżniające go spośród innych terenów;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
5) granica strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, obszar historycznego układu ruralistycznego - ujęty w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabytkowymi założeniami pakowo - pałacowymi oraz sakralnymi w obrębie Gać i Psary;
6) granica strefy „B" ochrony konserwatorskiej, obszar historycznego układu ruralistycznego - ujęty w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową;
7) granica strefy „OW" ochrony reliktów archeologicznych;
8) granica strefy „K" ochrony krajobrazu kulturowego;
9) zasięg strefy „E" ochrony ekspozycji;
10) zabytki wpisane do wykazu zabytków;
11) obszary zieleni historycznej wpisane do wykazu zabytków;

12) stanowiska archeologiczne wpisane do wykazu zabytków;
13) zabytkowe szpalery, aleje;
14) zabytkowe nawierzchnie brukowe;
15) zabytkowe obiekty małej architektury;
16) zasięg strefy ochronnej od ogniw fotowoltaicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w dalszej części uchwały stosuje się określenia:

1) dach symetryczny – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz zachowanej symetrii ich układu;
2) podstawowe przeznaczenie terenu w granicach działki budowlanej planu – jest to obowiązujące przeznaczenie dominujące w jej granicach;
3) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, która nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu; są to ustalenia, które określają inne niż podstawowe przeznaczenie, sposoby zagospodarowania lub sposoby użytkowania, z zastrzeżeniem, iż ich realizacja może nastąpić jedynie po potwierdzeniu w projekcie zagospodarowania całej działki, możliwości realizacji przeznaczenia podstawowego, zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami określonymi w planie dla poszczególnych przeznaczeń;
4) urządzenia towarzyszące- są to urządzenia zdefiniowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi, niezaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu, w tym terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
   a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) gastronomii,
   c) ochrony zdrowia, odnowy biologicznej,
   d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
   e) ubezpieczeń i finansów,
   f) poczty i telekomunikacji,
   g) oświaty i nauki,
   h) opieki społecznej,
   i) kultury, sztuki i rozrywki,
   j) sportu i rekreacji,
   k) turystyki i hotelarstwa,
   l) projektowania i pracy twórczej,
   m) drobnych usług rzemieślniczych takich, jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku;
6) linie rozgraniczające:
   a) obowiązujące - należy przez to rozumieć obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący,
   b) orientacyjne - linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania, których przebieg oznaczony na załączniku graficznym może podlegać modyfikacjom według następujących zasad w zakresie przesunięcia do:
      - 15m w sąsiedztwie terenów wód płynących śródlądowych, pod warunkiem nie zawężania tych terenów poniżej wartości ustalonych zgodnie z ewidencją gruntów,
      - 10 m w sąsiedztwie terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych;

      pod warunkiem nie zawężania tych terenów poniżej wartości ustalonych zgodnie z ewidencją gruntów lub ustalonych planem;
7) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej, linię tą mogą przekraczać schody wejściowe;
8) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć parametr określany jako % maksymalny, będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej lub zespołu działek objętych inwestycją, do jego/ich powierzchni liczonej w granicach linii rozgraniczających dany teren, przemnożony przez 100%;
9) wysokość kalenicy lub najwyższego punktu dachu - należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym lub płaskim, mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy budynku do poziomu kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
10) zabudowa – należy przez to rozumieć budowle, budynki lub zespoły budynków.

Rozdział 2
Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu podstawowym oznaczone następującymi symbolami:
1) M – tereny zabudowy mieszkaniowej;
2) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
3) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
4) US – tereny usług sportu i rekreacji;
5) U – tereny usług;
6) P/U – tereny produkcji i usług;
7) RUP - tereny usług i produkcji rolniczej, zieleni urządzonej parkowo - ogrodowe;
8) R – tereny rolnicze;
9) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
10) R/EW tereny rolnicze z dopuszczeniem ogniw fotowoltaicznych.
11) ZP – tereny zieleni urządzonej – parki;
12) ZC – tereny cmentarzy;
13) Z – tereny zieleni nieurządzonej;
14) ZL – tereny lasów;
15) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
16) KDGP – tereny dróg publicznych głównych ruchu przyspieszonego;
17) KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych;
18) KDL – tereny dróg publicznych lokalnych;
19) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych;
20) KDPJ- tereny ciągów pieszo-jezdnych;
21) KDW – tereny dróg dojazdowych wewnętrznych;
22) KK – tereny kolei;
23) W – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;
24) E – tereny infrastruktury technicznej – elektro energetyka;
25) G – tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo;
26) O-tereny infrastruktury technicznej- gospodarowanie odpadami;
27) K – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;

3. Powyższe oznaczenia poszczególnych terenów mogą zawierać numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów określony w ustaleniach Rozdziału 3: Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów.

4. Określone przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy, ustalony sposób ich użytkowania. Dopuszcza się wprowadzenie przeznaczeń uzupełniających zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały dla przeznaczenia uzupełniającego, bez zmiany generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy:
1) dopuszcza się dla terenów wyznaczonych planem pod warunkiem niekolidowania z historycznym krajobrazem kulturowym:
- **a)** utrzymanie istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu, oraz zachowanie w obecnej formie architektoniczno – przestrzennej obiektów istniejących, niespełniających parametrów i wskaźników określonych w planie, a także przekraczających linie zabudowy, przy czym w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy, wyklucza się działania powodujące zwiększenie parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony,
- **b)** zachowanie istniejącej zabudowy usługowej i drobnej produkcji na terenach zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej przebudowy rozbudowy i nadbudowy,
- **c)** adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów,
- **d)** budynki z dachami pulpitowymi lub płaskimi, dla budynków gospodarczych, lokalizowanych w głębi działki i na zapleczu działki, w odległości co najmniej 10 m od określonej na rysunku planu linii zabudowy od strony drogi,
- **e)** lokalizację zabudowy w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy,
- **f)** komunikację jako przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów, związaną z dojazdami, parkowaniem i garażowaniem, realizację ciągów pieszych i rowerowych wykorzystywanych jako

drogi wewnętrzne pieszo- jezdne o charakterze drogi wewnętrznej do obsługi nieruchomości przyległych do nich, obiektów infrastruktury drogowej,

g) wyznaczenie dodatkowych ciągów pieszo-jezdnych o charakterze drogi wewnętrznej na terenach objętych planem, jeżeli będzie to niezbędne dla stworzenia warunków dojazdu wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych, o parametrach ustalonych w §14 ust.1 pkt. 3,

h) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, o charakterze dystrybucyjnym z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,

i) wydzielenie działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu z drogi publicznej,

j) zieleń, urządzenia sportowo - rekreacyjne, obiekty małej architektury, wody powierzchniowe śródlądowe;

2) zakazuje się:

a) stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu ”siding”, oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych za wyjątkiem słupów betonowych oraz podmurówek,

b) stosowania jako materiałów wykończeniowych blachy falistej i trapezowej w strefach ochrony konserwatorskiej „A”, „B”, „K”.

2. Wyznacza się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych uchwały; parametr linii zabudowy został określony na załączniku graficznym stanowiąc odległość pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą.

3. Określone w rozdziale 3 zasady i parametry kształtowania geometrii dachu stromego dotyczą bryły głównej budynku i głównej połaci dachu, nie obejmują one dla zasad kształtowania zadaszeń ganków, stref wejściowych oraz lukarn, naświetli i innych drobnych zadaszeń związanych z elementami regionalnej tradycji architektonicznej. Dla dachów wielospadowych należy przewidzieć kalenicę główną, której długość powinna wynosić co najemnej 70 % długości elewacji budynku.

4. Granice terenów zamkniętych oznaczono na rysunku planu.

§ 7. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią tereny dróg publicznych, zieleni urządzonej nie będącej, w dniu wejścia w życie planu, terenami prywatnymi oraz tereny dostępne dla ogółu społeczeństwa;

2) nakaz zapewnienia dostępności przestrzeni publicznych dla osób z różnego typu niepełnosprawnością.

§ 8. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki:

1) minimalna powierzchnia wydzielanych działek wynosi 600 m^2;

2) dopuszczenie wydzielania działek mniejszych, niż określone w pkt. 2:

a) dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi, jednak nie mniejszych niż 5m2,

b) w przypadku gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu, jednak nie mniejszych niż 10m2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyjmuje się od 60 do 120º;

4) szerokość frontu wydzielanych działek nie powinna być mniejsza niż 20,0m – z wyłączeniem działek związanych z realizacją zabudowy szeregowej, komunikacji i infrastruktury technicznej, których szerokość nie może być mniejsza niż 6,0m.

5) dla zespołów zabudowy i założeń parkowo-folwarcznych oraz sakralnych należy stosować zasady i warunki na podstawie przepisów odrębnych.

§ 9. Ustala się stawkę procentową w wysokości: 30% dla terenów objętych planem służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 10. **1.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem obiektów związanych z lokalizacją inwestycji celu publicznego oraz komunikacji, obsługi jej, jak i infrastruktury technicznej, oraz terenów oznaczonych symbolami P/U, US, U1.1;

2) zakazuje się odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gruntu jak również należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
3) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) nakazuje się zachowanie i rozbudowę liniowych elementów zieleni wysokiej, tworzących pasma zieleni izolacyjnej dla dróg, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów;
5) utrzymanie na terenach zieleni urządzonej, zielni istniejącej, wprowadzenie zieleni średnio wysokiej oraz wysokiej, przy tym dobór gatunkowy musi gwarantować długotrwałe jej utrzymanie.

3. Ustala się następujące zasady dla ochrony przed hałasem, dopuszczając natężenia hałasu dla poszczególnych terenów o różnych zasadach zagospodarowania, w tym:
1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami M, MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonej w przepisach odrębnych;
2) dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem MU – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych określonych w przepisach odrębnych;
3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: US– jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży określonych w przepisach odrębnych;
4) dla terenów: zieleni parkowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, określonych w przepisach odrębnych;
5) dla obiektów realizowanych oraz modernizowanych, mogących zwiększać zagrożenie hałasem, nakazuje się wyposażenie ich w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej. ograniczające emisję hałasu.

4. Natężenie pola elektrycznego i magnetycznego oraz wartość progowa poziomu hałasu wytwarzanego przez linię elektroenergetyczną 110 kV nie może powodować przekroczeń standardów środowiskowych poza granicami opracowania planu;

5. Ustala się strefę kontrolowaną od gazociągu gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Ołtaszyn - Brzeg Opolski DN 350/400, PN 4.0 MPa, oznaczoną na rysunku planu, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. W strefie tej obowiązują następujące zasady zagospodarowania: zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy; obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu; dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego zgodne z przepisami odrębnymi; zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4,0 m (po 2,0 m od osi gazociągu) – zagospodarowanie terenu zielenią niską; zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

6. Lokalizacja nowej zabudowy wzdłuż dróg, oznaczonych symbolami KDGP, KDZ, KDL, KDD, powinna uwzględniać zachowanie norm dopuszczalnego natężenia hałasu.

7. Nakazuje się ograniczenie zasięgu uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, do obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w jego obszarze pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami; zasięg ten nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu lub wyznaczonych decyzjami administracyjnymi stref ograniczonego użytkowania.

8. Natężenie pola elektrycznego i magnetycznego wytwarzanego przez ogniwa fotowoltaiczne, zlokalizowane na terenie oznaczonym symbolem R/EW0.1, nie mogą powodować przekroczeń standardów jakości środowiskowych poza granicami strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wyznaczonej dla tych urządzeń.

9. Dla terenów z przeznaczeniem pod zabudowę a znajdującym się w sąsiedztwie lasu, należy kształtować linię zabudowy z zastosowaniem przepisów odrębnych.

10. Dla strefy ochrony dla zabudowań mieszkalnych, zakładów spożywczych obowiązuje zakres ochrony, jak w przepisach odrębnych.

11. Przy zagospodarowaniu poszczególnych obszarów, objętych ustaleniami planu, należy przyjąć zasadę, że istniejące urządzenia melioracyjne muszą zostać bezwzględnie zachowane i zabezpieczone, w sposób umożliwiający spełnienie przez nie aktualnie pełnionych i wynikających z nowego sposobu zagospodarowania terenu. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

12. Na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

2. Dla strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, tożsamej z obszarem historycznego

układu ruralistycznego - ujętym w wykazie i rejestrze zabytków nieruchomych wraz z zabudową, oznaczonej na rysunku planu.

1) Dla historycznych układów przestrzennych wsi wraz z zabudową:
- **a)** należy zachowywać i rewaloryzować historyczny układ przestrzenny założenia oraz jego poszczególne komponenty (rozplanowanie dróg, placów, miedz, historycznych zbiorników wodnych, przebieg: linii zabudowy, układ zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie dróg, placów i chodników, historyczne obiekty budowlane, w tym zabudowa, obiekty małej architektury i zieleń);
- **b)** 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; przebudowę i adaptację historycznych obiektów zagrodowych dopuszcza się przy zachowaniu ich istotnych zabytkowych cech;
- **c)** utrzymać charakterystyczny typ zabudowy;
- **d)** zabudowa w obrębie zespołów możliwa jest w miejscu nieistniejących już budynków historycznych; odtworzenie historycznej zabudowy uzupełniającej winno nastąpić zgodnie z przekazami ikonograficznymi oraz wynikami badań archeologiczno-architektonicznych; linie zabudowy winny odpowiadać historycznemu zagospodarowaniu tych terenów;
- **e)** należy dążyć do uporządkowania zespołów - obiekty wtórne i szpecące winny być docelowo przeznaczone do rozbiórki bądź też przebudowy, której efektem będzie poprawa standardu estetycznego;
- **f)** należy uporządkować wnętrza zabudowy zabytkowych zespołów budowlanych; puste place powstałe po obiektach historycznych powinny uzyskać zagospodarowanie odtworzeniowe bądź jako zieleńce wewnątrz zabudowy, według indywidualnych projektów;
- **g)** dostosować planowane urządzenie terenu do historycznej kompozycji przestrzennej;
- **h)** przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu - po przebudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych oraz obiektów ujętych w rejestrze lub w ewidencji zabytków);
- **i)** 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;
- **j)** dla planowanych zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, na podstawie przepisów odrębnych;
- **k)** należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym); w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
- **l)** należy dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowych zespołów budowlanych i jego poszczególnych obiektów, eliminując uciążliwe funkcje - dotyczy to również kompozycji parkowych, nasadzeń przydrożnych, planowanych osadzeń cieków i zbiorników wodnych o wartościach historycznych,
- **m)** należy usunąć obiekty dysharmonizujące lub pozostawić je do śmierci technicznej, analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),
- **n)** należy likwidować obiekty tymczasowe.

2) Dla zespołów pałacowo-folwarcznych i parkowych (w obrębie Gać, Psary, Maszków):
- **a)** obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
- **b)** należy zachować historyczny układ przestrzenny i jego poszczególne komponenty; poszczególne obiekty historyczne należy poddać pracom remontowym, restauracyjnym i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować; przebudowę i adaptację historycznych obiektów folwarcznych dopuszcza się przy zachowaniu ich zabytkowych cech,
- **c)** nowa zabudowa możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejącej już, historycznej zabudowy folwarcznej, która winna rygorystycznie powtarzać przebieg pierwotnej linii zabudowy oraz być kształtowana w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne, w nawiązaniu do zachowanej

historycznej (usytuowanie, rozplanowanie, skala, bryła, stosowane formy architektoniczne, użyte materiały, kolorystyka),

d) dla planowanych zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych lub archeologiczno-architektonicznych, na podstawie przepisów odrębnych, wyniki badań winny znaleźć odzwierciedlenie w zagospodarowaniu terenu i rozwiązaniach projektowych itp. (badania mogą ustalić pierwotną lokalizację obiektów, określić linie zabudowy, historyczne podziały działek, szerokość zabudowy historycznej),

e) obowiązują ograniczenia wynikające z konieczności zachowania w nowej zabudowie i zagospodarowaniu terenu wartościowych reliktów archeologiczno - architektonicznych (np. relikty pałacu w Psarach, historycznej zabudowy - mury, piwnice), konserwacji i ekspozycji w nawierzchni,

f) zarysów dawnej zabudowy, wjazdów, bram itp.,

g) odtworzenie historycznej zabudowy uzupełniającej winno nastąpić zgodnie z przekazami ikonograficznymi oraz wynikami badań archeologiczno-architektonicznych,

h) należy zachować historyczne nawierzchnie dróg i placów,

i) należy dążyć do uporządkowania zespołu - obiekty wtórne i szpecące winny być docelowo przeznaczone do rozbiórki bądź też przebudowy, której efektem będzie poprawa standardu estetycznego; należy likwidować obiekty tymczasowe,

j) w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i całego założenia,

k) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły; w obrębie zespołów zakazuje się lokalizacji wiat i składowisk oraz obiektów i urządzeń technicznych kolidujących z zabytkowym charakterem założenia; wprowadzania obiektów kubaturowych w obrębie placów, podwórzy gospodarczych,

l) obowiązuje zakaz wprowadzania podziałów historycznego założenia,

m) umieszczanie reklam lub innych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione; dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych, instytucji lub szyldów sklepów zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,

n) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, zakaz lokalizacji elementów wysokościowych, instalacji odnawialnych źródeł energii,

o) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów zabytkowych poszczególnych obiektów i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego,

p) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym układem zabudowy, zachować istniejącą zieleń - ochronie podlega istniejący drzewostan, układ dróg, cieków wodnych,

q) wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych o monolitycznych przęsłach; forma, materiał i wysokość ogrodzenia winy nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń.

3) Dla terenów zespołów sakralnych, wraz z terenami przykościelnymi (w obrębie strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej), obowiązuje:

a) nakaz prowadzenia działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych,

b) zakaz wprowadzania nowej zabudowy,

c) wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewaloryzacji i konserwacji obiektów zabytkowych, elementów historycznego układu, ogrodzenia i historycznej zieleni pocmentarnej (cmentarze przykościelne),

d) 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,

e) obowiązuje zakaz wprowadzania podziałów historycznych założeń.

3. Dla strefy „B" ochrony konserwatorskiej, tożsamej z obszarem historycznego układu ruralistycznego- ujętym w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową, oznaczonej na rysunku planu obowiązuje:

1) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, należy

preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu,

2) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, przebieg linii zabudowy, kompozycję układu przestrzennego, wnętrz zabudowy, kompozycję historycznej zieleni,) oraz poszczególne elementy tego układu (m. in. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleń),

3) rozplanować lub utrzymać linie zabudowy odpowiadające historycznemu zagospodarowaniu (np. dla terenu zabudowy dawnych zagród),

4) należy konserwować zachowane elementy 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,

5) utrzymać zagrodowy charakter zabudowy wsi, zabudowa w obrębie zagród możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących już budynków historycznych,

6) należy eliminować możliwość kształtowania zabudowy na zapleczu historycznych działek, założeniem winno być docelowe dążenie do utrzymania i odtworzenia zabudowy w granicach historycznych działek, a nowe budynki, dostosowane do charakteru zabudowy miejscowości, lokowane jako uzasadnione historycznie uzupełnienie przestrzeni, obszary pod ewentualną zabudowę planować wzdłuż istniejącego układu dróg,

7) dostosować planowane urządzenie terenu do historycznej kompozycji przestrzennej,

8) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się 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 (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych);

9) 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;

10) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:

- **a)** budynki dwukondygnacyjne, wysokość do 9 m (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu), z kondygnacją górną w poddaszu; bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy - np. ganek bądź garaż) - nie dotyczy obiektów historycznych, które posiadają inną wysokość; wyklucza się możliwość wprowadzania portyków, przypór bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej, powstałej przed 1945 r.;
- **b)** dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia 38-45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym, o matowym wykończeniu powierzchni; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- **c)** wymagane budynki o estetyce murowanej, 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,
- **d)** należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków np. w odcieniach bieli, rozbielonych kolorów piaskowych, beżu, jasnych szarości,
- **e)** okna prostokątne, w układzie pionowym, o tradycyjnych podziałach;

11) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni) - należy je oznaczyć na załącznikach graficznych;

12) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, formę, materiał i wysokość ogrodzeń nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń (murowane, z elementami drewna, metaloplastyki; ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1.60 m);

13) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;

14) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru; zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z

urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;

15) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii;

16) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;

17) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;

18) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;

19) zakaz stawiania wolnostojących silosów (dopuszczalne obudowane, w budynkach);

20) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym układem miejscowości, zachować istniejącą zieleń - ochronie podlega istniejący drzewostan, układ dróg, cieków wodnych.

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 kolorystyki;

2) stosowanie materiałów:
- **a)** pokrycia dachu - dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym ceglastym,
- **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:
- **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, dopuszcza się dla zabudowy produkcyjnej i usługowej stosowanie jednej kondygnacji nadziemnej,
- **c)** dach o połaciach symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych - kalenicowy ograniczony do przekryć lukarn i naczółków, o kącie nachylenia połaci od 36° do 45°, z dopuszczeniem dla zabudowy produkcyjnej i usługowej o powierzchni zabudowy powyżej 300m2: dachów pulpitowych, dwuspadowych lub wielospadowych kalenicowych o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu połaci $1,5^0$ -15^0 z dopuszczeniem obudowy ich attyką, o ile przepisy szczegółowe uchwały nie stanowią inaczej;

4) planowane zagospodarowanie oraz zabudowa powinny być opracowane według jednolitej koncepcji architektonicznej i przestrzennej;

5) dla obszarów pod nową zabudowę, szczególnie zwartych, większych należy przewidzieć jednakowe położenie budynków względem dróg, linię zabudowy, gabaryty budynków i sposób ukształtowania dachu (planując jednakowe spadki dla wszystkich budynków powstających na danym terenie);

6) należy przewidzieć ochronę istniejącego układu zieleni (w tym zadrzewienia);

7) ewentualne napowierzchniowe elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego - wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych o monolitycznych przęsłach, konstrukcji wieżowych i dominant przestrzennych stanowiących konkurencję wobec walorów widokowych panoramy wsi i obiektów zabytkowych;

8) 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;

9) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy, zachować istniejącą zieleń - ochronie podlega istniejący drzewostan: aleje, zadrzewienia śródpolne, szpalery, układ dróg;

10) umieszczenia reklam lub innych tablic, 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;

11) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe, za wyjątkiem przebudowywanych i modernizowanych.

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, osie widokowe w historycznie ukształtowanym terenie osadniczym i układzie ruralistycznym oraz przedpola ekspozycji sylwetki wsi, w tym ze stron najazdów dróg na wsie;

2) zakaz wprowadzania rozwiązań formalnych negatywnie wpływających na istniejące relacje przestrzenne i mogących tworzyć wyraźny dysonans w krajobrazie miejscowości.

6. Dla strefy „W" ścisłej ochrony archeologicznej - oznaczonych na rysunku planu:

1) ochronie podlegają zgodnie z przepisami odrębnymi:
- **a)** zespoły kościelne z cmentarzami przykościelnymi, zgodnie z przedstawionymi wyżej warunkami,
- **b)** stanowiska archeologiczne o zachowanej formie krajobrazowej, wraz z terenami przyległymi, stanowiącymi otoczenie zabytku, przewidując zakaz zabudowy, gwarantując właściwe wyeksponowanie obiektu (Gać - założenie dawnego dworu z reliktami fosy),
- **c)** krzyże pokutne wraz z najbliższym otoczeniem (Psary).

2) dla obiektów i obszarów podlegających ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się:
- **a)** priorytet wymogów konserwatorskich oraz zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu,
- **b)** dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych elementów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem oraz naukowe badania archeologiczne; dla dopuszczalnych prac ingerujących w poziom gruntu obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, archeologiczno-architektonicznych.

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

8. Ustala się ochronę obszarów zieleni historycznej oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) ochronie podlega park przypałacowy dla którego:
- **a)** obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne oraz priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich,
- **b)** należy zachować i konserwować elementy historycznych układów przestrzennych, w tym historyczne ogrodzenia, bramy, zieleń,
- **c)** nowe inwestycje dopuszczalne są 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,
- **d)** wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie parku należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
- **e)** ustala się ochronę zabytkowych układów zieleni, w tym szpalerów drzew, alei, pojedynczych drzew pomnikowych oznaczonych na rysunku planu dla których obowiązuje- właściwa pielęgnacja zieleni; w przypadku szpalerów i alei usuwanie chorych i uzupełnienie układu nasadzeniami właściwych gatunków drzew.

2) ochronie podlegają dawne cmentarze, dla których obowiązuje:
- **a)** prowadzenie działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych oraz priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich,
- **b)** zachowanie dotychczasowej funkcji dla cmentarzy użytkowanych,
- **c)** przeznaczenie terenów jako zieleń, dla cmentarzy nieużytkowanych w miejscowości Psary oraz Gać,
- **d)** kształtowanie ogrodzenia cmentarza w sposób trwały (funkcję ogrodzenia pełnić może zarówno twór sztuczny, np.: mur, estetyczne ogrodzenie metalowe, jak i naturalny, np. żywopłot),
- **e)** zachowanie i konserwacja elementów historycznych układów przestrzennych cmentarzy, w tym historyczne ogrodzenia, bramy, nagrobki, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń,
- **f)** zabezpieczenie zachowanych nagrobków przed dewastacją, pozostawienie ich na miejscu, utworzenie dla nich lapidarium lub zachowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
- **g)** dopuszczalne nowych inwestycji, w przypadku cmentarzy użytkowanych, 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,

h) prowadzenie wszelkich zamierzeń i działań inwestycyjnych, planowanych na terenie cmentarzy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

9. Ustala się ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do wykazu zabytków oraz budynki posiadające cechy zabytkowe, zgodnie z rysunkiem 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 elementy reklamy 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.

10. Ochronę historycznych urządzeń technicznych oraz dzieł inżynieryjnych lub ich zespołów, trwale związanych z miejscem posadowienia takich jak: stacje trafo, mosty, przepusty, wiadukty, stopnie wodne, jazy, umocnienia wodne, dla których obowiązuje:

1) zachowanie i ochrona formy obiektów i najbliższego otoczenia;
2) utrzymanie w należytym stanie technicznym;
3) prowadzenie wszelkie prace przy obiektach zgodnie z wymogami przepisów dotyczących ochrony zabytków.

11. Uwzględnia się ochronę obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków w tym:

L.p.	obiekt	rodzaj obiektu	rejestr zabytków	data rejestru
Gać				
1.	Kościół fil. Podwyższenia Krzyża św.	kościół	A/1283/411	1957-01-26
2.	Zespół dworsko-folwarczny:	zespół dworsko-folwarczy	A/3988/728/W	1997-01-27
3.	Dwór	dwór	A/3989/1590	1966-03-22
4.	Ogrody i sad z reliktem fosy	park/ogród	A/3988/728/W	1997-01-27
5.	Dom mieszkalny	budynek mieszkalny		
6.	Dom mieszkalny	budynek mieszkalny		
7.	Dom mieszkalny, d. gorzelnia (?)	budynek mieszkalny		
8.	Obora wraz z przejazdem	budynek gospodarczy		
9.	Stodoła I	budynek gospodarczy		
10.	Stodoła II	budynek gospodarczy		
11.	Spichlerz	budynek gospodarczy		
12.	Chlewnia	budynek gospodarczy		
13.	Lodownia	inny		
14.	Mur (fragm. rozebranej stodoły)	inny (pd.-zach.		

		skrzydło)		
15.	Mur (fragm. rozebranej stodoły)	inny (wsch. skrzydło)		
16. ,	Mur ceglany	ogrodzenie		
Psary				
1.	Kościół fil. Narodzenia NMP	kościół	A/1294/1160	1964-11-20
2.	Kaplica, d. grobowa	kaplica	A/1295/1598	1966-03-22
3.	Stajnia - spichlerz	budynek gospodarczy	A/4010/1599	1966-03-22

12. Ochronie podlegają stanowiska archeologiczne w obrębie i zasięgu ustalonym na rysunku planu, dla których obowiązuje zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi;

2) zakaz wprowadzania zalesień.

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. Zasób, wykaz wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) obiekty i obszary zabytkowe podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, których wykaz zawiera §11;

2) strefa ochronna ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia na podstawie Rozporządzenia nr 13/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 18 września 2013 r, zmieniające rozporządzenie nr 1/2013 z dnia 4 lutego 2013 r. (Dz. U. woj. dol. poz. 918 z dnia 8 lutego 2013 r.) i Rozporządzenia nr 6 Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 11 kwietnia 2017 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia zlokalizowanej na terenie m. Wrocław oraz powiatów: wrocławskiego, oławskiego w województwie dolnośląskim oraz powiatu brzeskiego w województwie opolskim;

3) ujęcie wody podziemnej, posiadające ustanowioną strefę ochronną (teren ochrony bezpośredniej), ustanowione decyzją Starosty Oławskiego nr OS.6220-3/10 z dnia 17 stycznia 2011 r.: - strefa dla studni nr 1 na działce nr 374/13, strefa dla studni nr 2 na działce nr 374/13, strefa dla studni nr 3 na działce nr 386/3, obręb Gać.

§ 13. **1.** Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów infrastruktury technicznej w tym szczelnych zbiorników kanalizacyjnych do czasu wybudowania systemu kanalizacji sanitarnej;

2) na terenach oznaczonych symbolem US, dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie związane z obsługą imprez, festynów i spotkań rekreacyjno- sportowo-wypoczynkowych, w tym obiektów budowlanych; okres tymczasowego zagospodarowania związany jest z czasem ich trwania, nieprzekraczalny termin likwidacji tymczasowego zagospodarowania wynosi 21 dni od zakończenia zdarzenia.

2. Dla zespołów zabudowy i założeń parkowo-folwarcznych, sakralnych wpisanych do rejestru zabytków, należy ustalić sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na podstawie przepisów odrębnych.

§ 14. **1.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) utrzymanie ciągów pieszych na terenach dotychczasowego zainwestowania oraz wprowadzenie ciągów pieszo - rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, a także w obszarze dróg rolnych i leśnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) konieczność zachowania normatywnych trójkątów widoczności na skrzyżowaniach dróg publicznych;

3) dopuszcza się realizacje ciągów pieszo- jezdnych o charakterze dróg wewnętrznych lub sięgaczy dojazdowych na terenach funkcjonalnych, przy czym:
   a) szerokość noworealizowanych ciągów pieszo - jezdnych nie może być mniejsza niż 8m,
   b) szerokość w liniach rozgraniczających noworealizowanych sięgaczy dojazdowych o długości:
      - do 50m nie może być mniejsza niż 6,0 m,
      - od 50m do 100m nie może być mniejsza niż 8,0 m,
      - powyżej 100m nie może być mniejsza niż 10,0 m,
   c) noworealizowane sięgacze dojazdowe muszą być wyposażone w plac manewrowy umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych,
   d) sięgacze dojazdowe nie mogą być dłuższe niż 150,0 m;

3. W obrębie zainwestowanych terenów wymaga się lokalizowania minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poszczególnych działkach w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych, ustala się:

1) 1 miejsce na lokal mieszkalny lub mieszkanie, na terenach oznaczonej symbolami: **M, MU**;
2) 1 miejsce na każde rozpoczęte 75 m^2 powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego, na terenach oznaczonej symbolem **U** ustalenie nie dotyczy terenów sakralnych**;**
3) 1 miejsce na każde rozpoczęte 150 m^2 powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego, na terenach oznaczonej symbolem **US**;
4) 2 miejsce postojowe na terenach oznaczonej symbolami: **MN, RM** dla każdej działki o przeznaczeniu podstawowym lub działki inwestycyjnej;
5) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego usługowego zlokalizowanego na terenach oznaczonych symbolami: **MN, RM** lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
6) 1 miejsce na dwóch pracowników na terenach oznaczonych symbolami: **P/U;**
7) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych;
8) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określona w ust 1 pkt. 1-7 podlega zsumowaniu
9) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w ilości 1 stanowiska na 12 stanowisk ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1.

4. Dopuszcza się zabezpieczenie miejsc postojowych poprzez wykorzystanie lokalizacji miejsc parkingowych na działkach sąsiednich, lub na terenach innych wyznaczonych planem pod realizację parkowania.

5. Realizacja miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w formie: niezadaszonych miejsc postojowych, w obiektach budowlanych lub zamkniętych garażach zlokalizowanych na działkach budowlanych.

6. Zlokalizowane w obiekcie budowlanym stanowiska parkingowe, mogą obejmować podziemną i nadziemną jego część.

7. Planowana modernizacja, rozbudowa i budowa systemów komunikacji nie może kolidować z historycznym krajobrazem kulturowym miejscowości.

§ 15. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.

2. Ustala się następujące ogólne zasady powiązania terenów objętych ustaleniami planu z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego:

1) projektowane elementy sieci infrastruktury należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych, wewnętrznych i pieszojezdnych, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od tej zasady;
2) sieci i urządzenia techniczne wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) dopuszcza się:
   a) realizację urządzeń i elementów sieci uzbrojenia technicznego poza terenami wyznaczonymi w planie na ten cel,
   b) realizację sieci elektroenergetycznej zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu linii elektroenergetycznej 110 kV,
   c) utrzymanie istniejących indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania,
   d) stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków oraz zbiorników bezodpływowych,
   e) modernizację, adaptację, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i instalacji

infrastruktury technicznej,

f) odległość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej od pasa drogowego, określają przepisy odrębne.

4) na rysunku planu oznaczono:

a) linie przesyłowe o charakterze dystrybucyjnym elektroenergetyczne o napięciu 110kV i oraz pasy technologiczne: dla linii 110kV: 40m, tj. po 20m od osi linii w obu kierunkach, w pasach tych obowiązują przepisy odrębne;

b) gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Ołtaszyn - Brzeg Opolski DN 350/400, PN 4.0 MPa, w strefie kontrolowanej od planowanego gazociągu, obejmującej pas terenu o szerokości 50 m (po 25 m od osi gazociągu) oraz strefie kontrolowanej o szerokości 4 m od osi gazociągu; obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) planowany do budowy gazociąg wysokiego ciśnienia DN 1000, MOP 8.4 relacji Zdzieszowice - Wrocław;

5) zagwarantowanie pasów eksploatacyjnych dla przebiegów magistralnych układów sieci, na których obowiązuje zakaz budowy obiektów niezwiązanych z obsługą sieci oraz trwałych nasadzeń.

3. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów rozdzielczych;

2) należy zapewnić wodę z urządzeń wodociągowych lub z punktów czerpania w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

3) budowę studni;

4) utrzymanie:

a) systemów wodociągowych,

b) istniejących studni.

4. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z gminnym systemem kanalizacji sanitarnej;

2) budowę systemu kanalizacji przy wykorzystaniu układu kanalizacji grawitacyjno – pompowej.

5. Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:

1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej;

2) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów komunalnych ustala się wywożenie odpadów zgodnie z warunkami odbioru. Dopuszcza się lokalizację miejsc czasowego magazynowania i zbierania odpadów, w tym odpadów komunalnych, regulowanych na podstawie przepisów odrębnych.

7. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się korzystanie z indywidualnych lub grupowych instalacji i źródeł ciepła, przy stosowaniu sprawnych systemów grzewczych.

8. Dla zaopatrzenia w gaz ustala się: sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) korzystanie z systemu zasilania gminy liniami wysokiego i średniego napięcia;

2) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;

3) w ramach wydzielonych terenów przewiduje się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej, których lokalizacja zapewniać ma centralne położenie względem obciążenia, swobodny dojazd ciężkim sprzętem, po utwardzonej powierzchni;

4) dla projektowanych stacji transformatorowych wydzielenie działek z możliwością dojazdu do drogi publicznej z możliwością ich lokalizacji poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy;

5) skablowanie projektowanych linii napowietrznych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową;

6) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej o mocy nieprzekraczającej 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi z wykluczeniem lokalizacji masztów i farm wiatrowych.

10. Dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację uzupełniającego systemu sieci telefonicznej powiązanej z istniejącym systemem telekomunikacji, w tym sieci przewodowych i bezprzewodowych, analogowych oraz cyfrowych.

Rozdział 3
Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczonej na rysunku planu symbolem M0.1 o przeznaczeniu podstawowym:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) zabudowa zagrodowa;
3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach do 4 mieszkań.

2. W granicach terenów dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:
1) wprowadzenie usług towarzyszących podstawowemu przeznaczeniu, w wyodrębnionej na ten cel części budynku, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, z wykluczeniem działalności uciążliwych;
2) wprowadzenie usług, jako przeznaczenie uzupełniające, w formie parterowych murowanych obiektów o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m^2, bez możliwości lokalizowania ich na wydzielonych działkach;

3. W ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego zakazuje się:
1) działalności uciążliwych;
2) handlu hurtowego;
3) obiektów produkcyjnych;
4) stacji paliw.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
1) dla budynków znajdujących się w wykazie zabytków obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 9;
2) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu oraz kształtowanie połaci dachowych - dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B" ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 3;
3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 60%;
4) intensywność zabudowy 0,10 - 0,60;
5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30%;
6) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 20 m;
7) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczających wynikających z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MU0.1 – MU0.25, **MU1.1 – MU1.4, MU2.1- MU2.3 , MU3.1, o przeznaczeniu podstawowym:**
1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) zabudowa zagrodowa;
3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach do 4 mieszkań;
4) zabudowa usługowa z wyłączeniem naprawy pojazdów, stacji paliw.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:
1) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielne, z wykluczeniem działalności uciążliwych;
2) urządzenia towarzyszące.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
1) dla budynków znajdujących się w wykazie zabytków obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 9;
2) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu:
   a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „A" ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: **MU2.1- MU2.3** obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 2 i ust. 9,
   b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B" ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: **MU0.1** – **MU0.25** obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 3,
   c) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K" ochrony krajobrazu kulturowego, na terenach oznaczonym symbolami: **MU1.1 – MU1.4** obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 4,
   d) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu, na terenie oznaczonym symbolem **MU3.1**:
      - 12,00 m dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym,
      - 7,00 m dla zabudowy gospodarczej i garażowej;
3) kształtowanie połaci dachowych:
   a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „A" ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: **MU2.1- MU2.3** obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 2,
   b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują,

na terenach oznaczonych symbolami: **MU0.1 – MU0.25** obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3,

c) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K" ochrony krajobrazu kulturowego, na terenach oznaczonym symbolami: **MU1.1 – MU1.4** obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 4;

d) dachy, o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 20% - na terenie oznaczonym symbolem **MU3.1**;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
- **a)** 30% na terenach oznaczonych symbolami: MU2.1- MU2.3,
- **b)** 40% na terenach oznaczonych symbolami: MU0.1 – MU0.25
- **c)** 60% na terenach oznaczonych symbolami: MU1.1 – MU1.4, MU3.1;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
- **a)** 70% na terenach oznaczonych symbolami: MU2.1- MU2.3,
- **b)** 50% na terenach oznaczonych symbolami: MU0.1 – MU0.25,
- **c)** 30% na terenach oznaczonych symbolami: MU1.1 – MU1.4, MU3.1;

6) intensywność zabudowy 0,10 - 1,00;

7) dachy, o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 20%;

8) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku w układzie kalenicowym 25 m, w układzie szczytowym 9m;

9) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczających wynikających z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN0.1 – MN0.14, MN1.1 – MN1.11, MN2.1, MN2.2, MN3.1 – MN3.8** o przeznaczeniu podstawowym:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa zagrodowa.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

1) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielne za wyjątkiem zabudowy szeregowej, udział ich w powierzchni zabudowy nie może przekraczać 30%, z wykluczeniem działalności uciążliwych;

2) urządzenia towarzyszące;

3) budowy jednokondygnacyjnych garaży towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) dla budynków znajdujących się w wykazie zabytków obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 9;

2) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu:
- **a)** dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „A" ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonym symbolami: **MN2.1, MN2.2** obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 2,
- **b)** dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B" ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: **MN0.1 – MN0.14** obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 3,
- **c)** dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K" ochrony krajobrazu kulturowego, na terenach oznaczonym symbolami: **MN1.1 – MN1.11** obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 4;
- **d)** maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu, na terenach oznaczonym symbolami: **MN3.1 – MN3.8**:
  - 10,00 m dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym,
  - 5,00 m dla zabudowy gospodarczej i garażowej;

3) kształtowanie połaci dachowych:
- **a)** dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „A" ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonym symbolami: **MN2.1, MN2.2** obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 2,
- **b)** dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują, na terenach oznaczonych symbolami: **MN0.1 – MN0.14** obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3,
- **c)** dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K" ochrony krajobrazu kulturowego, na terenach oznaczonym symbolami: **MN1.1 – MN1.11** obowiązują ustalenia wynikające z § 11

ust. 4;

d) dachy, o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%, na terenach oznaczonym symbolami: **MN3.1 – MN3.8**;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
- **a)** 30% na terenach oznaczonych symbolami: MN2.1, MN2.2,
- **b)** 40% na terenach oznaczonych symbolami: MN0.1 – MN0.14, MN1.1 – MN1.11,
- **c)** 50% na terenach oznaczonych symbolami: MN3.1 – MN3.8;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
- **a)** 50% na terenach oznaczonych symbolami: MN2.1, MN2.2,
- **b)** 45% na terenach oznaczonych symbolami: MN0.1 – MN0.14, MN1.1 – MN1.11,
- **c)** 30% na terenach oznaczonych symbolami: MN3.1 – MN3.8;

6) intensywność zabudowy 0,10- 0,60;

7) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku w układzie kalenicowym 22 m, w układzie szczytowym 9m;

8) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczających wynikających z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem: RM0.1, RM1.1 o przeznaczeniu podstawowym:

1) zabudowa zagrodowa;

2) teren produkcji rolnej i obsługi produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) zabudowę mieszkaniową mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;

2) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielne;

3) urządzenia towarzyszące.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) wysokość zabudowy do 12,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;

2) dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków; przy realizacji dachu mansardowego dopuszcza się odstępstwo od ustalenia i zwiększenie nachylenia połaci powyżej 45°dla części dolnej dachu; przy stosowaniu dachów mansardowych parametr ten nie może przekroczyć 65°;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 20%;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60%;

5) intensywność zabudowy 0,10- 1,00;

6) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 30 m;

7) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczających wynikających z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny usług i produkcji rolniczej oznaczone na rysunku planu symbolami RUP0.1- RUP0.3 o przeznaczeniu podstawowym:

1) tereny usług i produkcji rolniczej;

2) zabudowa zagrodowa.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) zabudowę mieszkaniową, mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;

2) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielne;

3) urządzenia towarzyszące.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) na terenie **RUP0.2**:
- **a)** wysokość zabudowy: do 12,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu, z wyłączeniem budowli technologicznych których wysokość należy przyjąć zgodnie z technologią,
- **b)** dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków; przy realizacji dachu mansardowego dopuszcza się odstępstwo od ustalenia i zwiększenie nachylenia połaci powyżej

45°dla części dolnej dachu; przy stosowaniu dachów mansardowych parametr ten nie może przekroczyć 65°;

2) na terenie **RUP0.1, -** maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu oraz kształtowanie połaci dachowych dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „A" ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 2 i ust 9;

3) na terenie **RUP0.3,** - maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu oraz kształtowanie połaci dachowych dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B" ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 3;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 20%;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60%;

6) intensywność zabudowy 0,10- 1,00;

7) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 70 m;

8) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczających wynikających z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii.

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

1) RUP0.1, obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji w obszarze historycznego założenia parkowo – pałacowego wpisanego do wykazu zabytków; planowane zagospodarowanie nie może naruszać elementów historycznego układu przestrzennego (teren dawnego pałacu, historyczne nawierzchnie); kolorystyka dla elewacji winna respektować oryginale- historyczne rozwiązania kolorystyczne.

§ 21. 1. Wyznacza się teren usług i produkcji rolniczej oznaczony na rysunku planu symbolem RUP1.1 o przeznaczeniu podstawowym:

1) tereny usług i produkcji rolniczej;

2) zabudowa zagrodowa.

3. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) zabudowę mieszkaniową, mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;

2) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielne;

3) urządzenia towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy- zgodnie z ustaleniami dla strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej dotyczącej zabytkowego zespołu dworsko-folwarcznego (A/3988/728/W 1997-01-27).

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

1) obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji w obszarze historycznego założenia parkowo – pałacowego wpisanego do rejestru zabytków, obszar ten wpisany jest jako teren zielony– dawny ogród; planowane zagospodarowanie nie może naruszać zachowanych elementów historycznego układu przestrzennego, w tym zieleni oraz zachowanych reliktów archeologicznych (teren dawnej fosy), objętych strefą „W" ochrony konserwatorskiej; kolorystyka dla elewacji winna respektować oryginale- historyczne rozwiązania kolorystyczne.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolami: U0.1-U0.6 o przeznaczeniu podstawowym:

1) tereny zabudowy usługowej;

2) drobna produkcja związanej z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) zabudowę zagrodową;

2) urządzenia towarzyszące.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) dla budynków znajdujących się w wykazie zabytków obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 9;

2) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu:

a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B" ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: **U0.1 – U0.4** obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 3,

b) wysokość zabudowy do 12,0m, na terenach oznaczonych symbolami: **U0.5, U0.6;**

3) kształtowanie połaci dachowych:
   a) ustalenia dla kształtu dachu budynków, na terenach oznaczonych symbolami: **U0.5, U0.6** - dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków; przy realizacji dachu mansardowego dopuszcza się odstępstwo od ustalenia i zwiększenie nachylenia połaci powyżej 45°dla części dolnej dachu; przy stosowaniu dachów mansardowych parametr ten nie może przekroczyć 65°;
4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 20%;
5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 80%;
6) intensywność zabudowy 0,10 - 2,00;
7) nieprzekraczalnej długości elewacji frontowej budynku do 70 m; z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc pierzeję zabudowy o niejednorodnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, jak również tworzyć zespoły zabudowy o kształtach rzutów zbliżonych do liter L i/lub U, ustalenie nie dotyczy obiektów w strefie „B" ochrony konserwatorskiej;
8) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczających wynikających z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem U1.1 o przeznaczeniu podstawowym:
1) teren schroniska dla zwierząt;
2) usługi związane z funkcjonowaniem schroniska dla zwierząt;
3) usługi związane z utrzymaniem czystości i porządku.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające w formie urządzeń towarzyszących.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
1) wysokość zabudowy do 12,0m;
2) ustalenia dla kształtu dachu budynków:
   a) dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków; przy realizacji dachu mansardowego dopuszcza się odstępstwo od ustalenia i zwiększenie nachylenia połaci powyżej 45°dla części dolnej dachu; przy stosowaniu dachów mansardowych parametr ten nie może przekroczyć 65°;
   b) stosowanie dachów pulpitowych, dwuspadowych lub wielospadowych kalenicowych o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu połaci $1,5^0$ -15^0 z dopuszczeniem obudowy ich attyką, dla budynków o powierzchni zabudowy powyżej 300m^2;
3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 20%,
4) intensywność zabudowy 0,10 - 2,00;
5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 80%;
6) nieprzekraczalnej długości elewacji frontowej budynku do 70 m; z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc pierzeję zabudowy o niejednorodnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, jak również tworzyć zespoły zabudowy o kształtach rzutów zbliżonych do liter L i/lub U;
7) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczających wynikających z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem U2.1 U2.2 o przeznaczeniu podstawowym usługi sakralne:

2. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z ustaleniami dla strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej dotyczącej zabytkowego:
1) zespołu sakralnego (teren U2.1) , we wsi Gać Kościół fil. Podwyższenia Krzyża św. A/1283/411, cmentarz poewangelicki;
2) zespołu sakralnego (teren U2.2) , we wsi Psary Kościół fil. Narodzenia NMP A/1294/1160 Kaplica, d. grobowa A/1295/1598;
3) Obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Dla zespołów sakralnych:
1) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne;

2) zakaz nowej zabudowy, wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewaloryzacji i konserwacji budynku kościoła, elementów historycznego układu, historycznej zabudowy, ogrodzenia, bramy, obiektów sztuki sepulkralnej, zieleni;
3) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie zespołu i przy jego poszczególnych elementach oraz przy i w budynku kościoła należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
4) obowiązuje zakaz wprowadzania podziałów historycznego założeni;
5) strefa wyznaczona dla zespołów kościelnych (kościół z cmentarzem przykościelnym) równoznaczna jest ze strefą ścisłe; ochrony konserwatorskie; „W" dla zabytków archeologicznych; na tym terenie określa się priorytet wymogów konserwatorskich oraz zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z rewaloryzacją zabytkowego terenu. Dla dopuszczalnych prac ingerujących w poziom gruntu obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem US0.1- US0.4 o przeznaczeniu podstawowym:
1) tereny sportu i rekreacji;
2) tereny zabudowy usługowej.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:
1) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielne, z wykluczeniem działalności uciążliwych w tym hotele, motele, schroniska turystyczne;
2) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;
3) urządzenia towarzyszące.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
1) na terenach **US 0.1, US 0.3:**
- **a)** wysokość zabudowy do 12,0m z dopuszczeniem zwiększenia parametru zabudowy dla części zabudowy uzasadnionej technologicznie;
- **b)** ustalenia dla kształtu dachu budynków:
  - dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków; przy realizacji dachu mansardowego dopuszcza się odstępstwo od ustalenia i zwiększenie nachylenia połaci powyżej 45°dla części dolnej dachu; przy stosowaniu dachów mansardowych parametr ten nie może przekroczyć 65°,
  - stosowanie dachów pulpitowych, dwuspadowych kalenicowych o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu połaci $1,5^0$ -15^0 z dopuszczeniem obudowy ich attyką, dla budynków o powierzchni zabudowy powyżej 300m^2;

2) na terenach **US 0.2, US 0.4**:
- **a)** wysokość zabudowy do 10,0m z dopuszczeniem zwiększenia parametru zabudowy dla części zabudowy uzasadnionej technologicznie;
- **b)** ustalenia dla kształtu dachu budynków:
  - dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków których powierzchnia nie może przekraczać 20% dachu; przy realizacji dachu mansardowego dopuszcza się odstępstwo od ustalenia i zwiększenie nachylenia połaci powyżej 45°dla części dolnej dachu; przy stosowaniu dachów mansardowych parametr ten nie może przekroczyć 65°,
  - -stosowanie dachów pulpitowych, dwuspadowych lub wielospadowych kalenicowych o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu połaci $1,5^0$ -15^0 z dopuszczeniem obudowy ich attyką, dla budynków o powierzchni zabudowy powyżej 300m^2;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30%;
4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60%;
5) intensywność zabudowy 0,00- 1,00;
6) nieprzekraczalnej długości elewacji frontowej budynku do 70 m; z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc pierzeję zabudowy o niejednorodnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, jak również tworzyć zespoły zabudowy o kształtach rzutów zbliżonych do liter L i/lub U;
7) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczających wynikających z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Dla terenów oznaczonych symbolami **US0.2, US0.4** gama kolorystyczna dla

elewacji zgodnie z ustaleniami dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny produkcji i usług oznaczone na rysunku planu symbolami P/U0.1, P/U0.2 o przeznaczeniu podstawowym:

1) produkcja, bazy, składy, magazyny;
2) zabudowa usługowa;
3) handel hurtowy i magazynowanie oraz logistyka;
4) odzysk, przetwarzanie lub unieszkodliwiania odpadów oraz składowanie, zbieranie i przeładunek odpadów dotyczy również pojazdów;
5) obsługa komunikacji;
6) stacje paliw.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) myjnie i salony samochodowe;
2) urządzenia towarzyszące;
3) usługi mogące wpłynąć niekorzystnie na stan środowiska.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10;
2) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego niniejszymi ustaleniami;
3) zachowania istniejących elementów zieleni wysokiej w strefie biologicznie czynnej;
4) należy wprowadzić pas zieleni wysokiej wzdłuż granic terenów produkcyjnych;
5) należy zachować drożność istniejących rowów odwadniających.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) wysokość zabudowy do 12,0m z dopuszczeniem zwiększenia parametru zabudowy dla części zabudowy uzasadnionej technologicznie;
2) ustalenia dla kształtu dachu budynków:
   a) dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków; przy realizacji dachu mansardowego dopuszcza się odstępstwo od ustalenia i zwiększenie nachylenia połaci powyżej 45°dla części dolnej dachu; przy stosowaniu dachów mansardowych parametr ten nie może przekroczyć 65°,
   b) stosowanie dachów pulpitowych, dwuspadowych lub wielospadowych kalenicowych o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu połaci $1,5^0$ -15^0 z dopuszczeniem obudowy ich attyką, dla budynków o powierzchni zabudowy powyżej 300m^2;
3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 20%;
4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 80%;
5) intensywność zabudowy 0,00 - 2,00;
6) nieprzekraczalnej długości elewacji frontowej budynku do 70 m; z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc pierzeję zabudowy o niejednorodnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, jak również tworzyć zespoły zabudowy o kształtach rzutów zbliżonych do liter L i/lub U;
7) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczających wynikających z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZP0.1- ZP0.4 o przeznaczeniu podstawowym zieleń urządzona -parki:

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające- urządzenia towarzyszące.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) dla obiektu na terenie ZP0.1 znajdującym się w wykazie zabytków obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 9;
2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 70%.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) na terenie oznaczonym symbolem ZP0.1, ZP0.2 obowiązuje zakaz zabudowy oraz ograniczenia wynikające z lokalizacji w obszarze historycznych założeń cmentarnych i zieleni historycznej wpisane do wykazu zabytków, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 9;
2) na terenie oznaczonym symbolem ZP0.3 obowiązuje zakaz zabudowy oraz ograniczenia

wynikające z lokalizacji w strefie „K” ochrony konserwatorskiej;

3) na terenie oznaczonym symbolem ZP0.4, obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji w obszarze zieleni – dawny ogród, oraz ograniczenia wynikające z lokalizacji w strefie „B” ochrony konserwatorskiej.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym:

1) cmentarze, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZC0.1, ZC0.2**;

2) zieleń nieurządzona – oznaczona na rysunku planu symbolami: **Z0.1- Z0.4**.

3. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) dla terenów oznaczonych symbolami **Z0.1, Z0.2** stosowanie przeznaczenia uzupełniającego zieleń izolacyjna;

2) urządzenia towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu:

a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: **Z0.2**, **Z0.3**, obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 3,

b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenach oznaczonych symbolami: **Z0.1, Z0.4, ZC0.1** obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 4,

c) dla terenów oznaczonych symbolem **ZC0.2** ustala się do 6 m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;

2) kształtowanie połaci dachowych:

a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: **Z0.2, Z0.3**,

b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenach oznaczonych symbolami: **Z0.1, Z0.4, ZC0.1** obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 4,

c) dla terenów oznaczonych symbolem **ZC0.2** kształtowanie bryły obiektu zgodnie z projektem indywidualnym;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 70%;

4) intensywność zabudowy 0,00 - 0,30;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 20%;

6) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczających wynikających z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) na terenach oznaczonych symbolami Z0.1, Z0.2 ustala się dopuszczenie kubaturowych obiektów związanych z rekreacją i wypoczynkiem oraz infrastrukturą techniczną, jako część zagospodarowania terenu, jednak w sposób nie mający negatywnego wpływu na całość kompozycyjną o powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu nie przekraczającego 30 m^2.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym - tereny lasów - oznaczone symbolami ZL0.1- ZL0.24, ZL1.1.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia towarzyszące zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym - tereny rolnicze – oznaczona na rysunku planu symbolami R0.1- R0.24, R1.1- R1.3.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) zabudowę gospodarczą związaną z produkcją rolną, w tym: wiaty do magazynowania płodów rolnych, obory, stodoły; w ilości nie większej niż 5% nieruchomości, za wyjątkiem terenu

oznaczonego symbolem R1.1- R1.3;
2) urządzenia towarzyszące;
3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej spełniające warunki określone w przepisach odrębnych;
4) zalesianie gruntów rolnych spełniających warunki określone w przepisach odrębnych;
5) obiekty i urządzenie związane z produkcją rolną w tym stawy rybne wraz z niezbędną obsługą spełniające warunki określone w przepisach odrębnych, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem R1.1- R1.3.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem R1.1- R1.3:
1) wysokość nowej zabudowy do 9,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
2) dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków;
3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 90%;
4) intensywność zabudowy 0,00 - 0,10;
5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 5%;
6) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 15 m.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
1) całkowity zakaz zabudowy związanej z zamieszkiwaniem;
2) ustanowienie rezerwy celowej na terenie oznaczonym symbolem R1.1- R1.3.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym - tereny rolnicze z dopuszczeniem ogniw fotowoltaicznych– oznaczona na rysunku planu symbolami R/EW0.1.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:
1) lokalizację ogniw fotowoltaicznych, wraz z urządzeniami technicznymi i infrastrukturą towarzyszącą;
2) urządzenia towarzyszące;
3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej spełniające warunki określone w przepisach odrębnych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
1) wysokość zabudowy w tym wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ogniw fotowoltaicznych do 8 m;
2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 90%;
3) intensywność zabudowy 0,00 - 0,10;
4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 10%.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
1) całkowity zakaz zabudowy, za wyjątkiem ogniw fotowoltaicznych wraz z urządzeniami technicznymi i infrastrukturą towarzyszącą;
2) nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych.

§ 32. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: wody powierzchniowe śródlądowe, oznaczone na rysunku planu symbolami WS0.1, WS0.2.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:
1) budowę urządzeń i obiektów wodnych związanych ochrona przeciwpowodziową oraz z retencją;
2) zieleń urządzoną przywodną.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10;
2) nakaz zachowania ochrony istniejących elementów zieleni, dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych wzdłuż cieków wodnych;
3) zakaz:
- **a)** wykonywania czynności mogących utrudnić ochronę przed powodzią,
- **b)** wszelkich zmian użytkowania terenów, składowania materiałów i wykonywania innych robót, z wyjątkiem związanych z regulacją i utrzymywaniem wód i budowli ochronnych,
- **c)** uszkadzania umocnień;

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

w tym zakaz zabudowy: całkowity zakaz zabudowy w tym ogrodzeń, za wyjątkiem urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem cieków wodnych.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym – drogi publiczne:

1) główne ruchu przyspieszonego, oznaczone na rysunku planu symbolem KDGP0.1;
2) zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ0.1- KDZ0.4;
3) lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDL0.1- KDL0.5;
4) dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDD0.1- KDD0.4.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się zachowanie przeznaczenia istniejącego do czasu rozpoczęcia inwestycji.

3. Szerokość dróg zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustalonymi o parametrze:

a) do 40m dla terenu oznaczonego symbolem KDGP0.1;
b) do 40m dla terenu oznaczonego symbolami KDZ0.1- KDZ0.4;
c) do 36m dla terenu oznaczonego symbolami KDL0.1- KDL0.5;
d) do 30m dla terenu oznaczonego symbolami KDD0.1- KDD0.4.

§ 34. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDW0.1- KDW0.17.

2. Ustala się szerokość dróg zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi na rysunku planu o parametrze do 25m.

§ 35. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolami: KDPJ0.1- KDPJ0.26.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się komunikację kołową, rowerową oraz pieszą.

3. Szerokość dróg zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustalonymi o parametrze: do 25m.

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

1) Dla terenów oznaczonych symbolami:
a) KDPJ0.9 obowiązują ograniczenia wynikające z częściowej lokalizacji w obszarze historycznego założenia parkowo – pałacowego wpisanego do rejestru zabytków; planowane zagospodarowanie nie może naruszać zachowanych elementów historycznego układu przestrzennego, w tym zieleni oraz zachowanych reliktów archeologicznych (teren dawnej fosy), objętych strefą „W" ochrony konserwatorskiej.

§ 36. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym - tereny kolejowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KK0.1.

2. Zasady zagospodarowania: lokalizacja budowli i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego w ramach linii kolejowej.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: tereny kolejowe stanowią teren zamknięty w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 37. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym – infrastruktura techniczna:

1) elektroenergetyka, oznaczona na rysunku planu symbolem **E1.1- E1.7**;
2) wodociągi, oznaczone na rysunku planu symbolem **W0.1, W0.2**;
3) gospodarowanie odpadami, oznaczone na rysunku planu symbolem **O0.1;**
4) gazownictwo, oznaczone na rysunku planu symbolem **G0.1**.

3. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia towarzyszące;
2) prowadzenie gospodarki rolnej na gruntach nie zajętych przez słupy linii elektroenergetycznej 100 kV oraz obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą elektroenergetyczną w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od E1.1- E1.7,

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) wysokość nowej zabudowy do:
a) 6,0m na terenach oznaczonych symbolami W0.1, W0.2,
b) 12,0m na terenach oznaczonych symbolami O0.1,

c) z dopuszczeniem zwiększenia parametru zabudowy dla części zabudowy uzasadnionej technologicznie;

2) wysokość budowli na terenach oznaczonych symbolami E1.1- E1.7 dotyczy wysokości słupów elektroenergetycznych, wysokość ta liczona jest od rzędnej najwyższego punktu słupa do rzędnej w miejscu jego posadowienia:
   a) 35 metrów w strefie „K" ochrony konserwatorskiej,
   b) 40 metrów dla pozostałych terenów,
   c) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach zwiększenie wysokości słupów do 49 m, jeśli wysokość ta niezbędna będzie do spełnienia wymagań ochrony środowiska i przyrody, ochrony przeciwpowodziowej, bezpieczeństwa publicznego oraz warunków terenowych, za wyjątkiem strefy „K" ochrony konserwatorskiej;

3) dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 5%;

5) intensywność zabudowy 0,00 - 1,00;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 95%;

7) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 12 m;

8) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczających wynikających z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii.

Rozdział 7
Przepisy końcowe

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

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