

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
położonego w obrębie wsi Ścinawa, Ścinawa Polska 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 ze zm.), 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 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLIV/288/2013 Rady Gminy Oława z dnia 30.04.2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Ścinawa, Ścinawa Polska w gminie Oława, jak również uchwałą nr XXXI/180/2016 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 Ścinawa, Ścinawa Polska 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, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w granicach określonych na rysunku planu oraz w granicach ewidencyjnych wsi Ścinawa, Ścinawa Polska.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonany w skali 1: 2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie 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) przestrzeni publicznych (wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych, w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy), wymagające, 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 tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;:
 - 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 założenia parkowo - folwarcznego – folwark ujęty w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową, park w rejestrze zabytków;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obszar historycznego układu ruralistycznego - ujęty w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową;
- 7) granica strefy „OW” ochrony zabytków 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.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekcć 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) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej;
- 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- należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia techniczne;
- 5) usługi towarzyszące- należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwości nie wpływają negatywnie na przeznaczenie podstawowe oraz nie wywołują konfliktów sąsiedzkich, 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 oraz wałów przeciwpowodziowych, pod warunkiem nie zawężania tych terenów poniżej wartości ustalonych zgodnie z ewidencją gruntów;
 - 10 m w sąsiedztwie terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných;
 - c) pod warunkiem nie zawężania tych terenów poniżej wartości ustalonych zgodnie z ewidencją gruntów lub ustalonych planem.
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linie, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej, linię tą mogą przekraczać zadaszenia nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy, a także gzymsy, okapy i schody terenowe, pochylnie, elementy odwodnienia, zdobienia elewacji;
- 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;

Rozdział 2

Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu podstawowym oznaczone następującymi symbolami:

- 1) M/ZP – tereny zabudowy mieszkaniowej z zielenią urządzoną;
- 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) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 8) R – tereny rolnicze;
- 9) RUP/ZP - tereny usług i produkcji rolniczej z zielenią urządzoną;
- 10) ZP – tereny zieleni urządzonej – parki;
- 11) ZC – tereny cmentarzy;
- 12) Z – tereny zieleni nieurządzonej;
- 13) ZL – tereny lasów;
- 14) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 15) WP – tereny wałów przeciwpowodziowych;
- 16) KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych;
- 17) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 18) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 19) KDPJ- tereny ciągów pieszo-jezdných;
- 20) KK – tereny kolei;
- 21) E – tereny infrastruktury technicznej – elektro energetyka.

3. Powyższe oznaczenia poszczególnych terenów mogą zawierać numer lub numery 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 w tym krajobrazu 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, 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 jednorodzinnej 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, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej,
 - f) komunikację jako przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów, związaną z dojazdami, parkowaniem i garażowaniem, realizację ciągów pieszych i rowerowych wykorzystywanych jako drogi 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. 2,
 - h) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
 - i) wydzielanie działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu z drogi publicznej,
 - j) zieleni, urządzenia sportowo - rekreacyjne, obiekty małej architektury, wody powierzchniowe śródlądowe,
 - k) realizację w pasach drogowych oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a linią zabudowy:
 - pojemników na odpady z możliwością ich segregacji,
 - sieci i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną,
 - urządzeń związanych z obsługą komunikacji – zatok, parkingów, zieleni, elementów małej architektury,
 - obiektów komunikacji pieszej i rowerowej,
 - dojazdów i dojazdów do budynków,
 - zieleni;
 - l) urządzenia i obiekty związane z obsługą komunikacji mają spełniać następujące warunki:
 - maksymalna wysokość elewacji nie może przekroczyć 3,5 m,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy wiat przystankowych, kiosków oraz innych obiektów i urządzeń komunikacji publicznej nie może przekroczyć 15m²;
- 2) zakazuje się:
- a) stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding",
 - b) stosowania jako materiałów wykończeniowych blachy falistej i trapezowej w strefach ochrony konserwatorskiej „A”, „B”, „K”.
3. Wyznacza się nieprzekraczalne 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.
4. 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 najmniej 70 % długości elewacji budynku, za wyjątkiem zabytkowych zespołów zabudowy i założenia folwarczno - parkowego.
5. 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 parkowej 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 zgodnie z przepisami odrębnymi:
- 1) minimalna powierzchnia wydzielanych działek wynosi 600 m²;
 - 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 120°;
 - 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 historycznego założenia folwarczno – parkowego należy stosować zasady i warunki na podstawie przepisów odrębnych, w tym zakaz podziałów.

§ 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 komunikacji, infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego, obsługi jej, oraz terenów oznaczonych symbolami P/U, US, P;
- 2) zakazuje się odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gruntu oraz należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych dla potrzeb zarządcy terenu wyznaczonego w planie oraz terenów sąsiednich 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.

2. Ustala się następujące zasady dla ochrony przed hałasem, dopuszczając poziomy hałasu dla poszczególnych terenów o różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami M/ZP, MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonej w przepisach odrębnych;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MU – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych określonych w przepisach odrębnych;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem RM, – jak dla terenów zabudowy zagrodowej 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.

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

4. 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.

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

6. Przy zagospodarowaniu poszczególnych terenów, objętych ustaleniami planu, należy przyjąć zasadę, że istniejące urządzenia melioracyjne muszą zostać bezwzględnie zachowane i zabezpieczone, w sposób umożliwiający spełnienie przez nie zadań związanych z odwodnieniem terenów. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

8. Porządkowanie gospodarki cieplnej, w ramach budowy nowych systemów grzewczych oraz prac modernizacyjnych.

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

10. W przypadku lokalizacji na w obszarach „Natura 2000” działalności zakwalifikowanych, jako mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego, wymagane jest sporządzanie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla inwestycji oddziałujących na środowisko, lokalizowanych na terenie projektowanego obszaru „Natura 2000” (Obszarze Specjalnej Ochrony „Grądy Odrzańskie”- PLB 020002). Przed podjęciem inwestycji należy dokonać oceny wpływu przedsięwzięcia na gatunki roślin i zwierząt oraz siedliska przyrodnicze.

11. Dla ochrony projektowanego obszaru „Natura 2000” obowiązują zasady ochrony, jak w przepisach odrębnych.

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

2. Dla strefy „A” **ściślejszej ochrony konserwatorskiej**, tożsamej z obszarem historycznego układu ruralistycznego - ujętym w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową i rejestrze zabytków dla założenia parkowego, oznaczonej na rysunku planu i dotyczącym zabytkowego zespołu folwarku (założenie parkowo - folwarczne) obowiązują:

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 wnętrza 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); należy uwzględnić linie zabudowy (odpowiadające historycznemu zagospodarowaniu tego terenu),
- 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,
- c) przebudowę i adaptację historycznych obiektów zagrodowych dopuszcza się przy zachowaniu ich istotnych zabytkowych cech,
- d) utrzymać charakterystyczny typ zabudowy,
- e) 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,
- f) należy dążyć do uporządkowania zespołów - obiekty wtórne i szpecące winny być docelowo przeznaczone do rozbiórki bądź też przebudowy, której efektem będzie poprawa standardu estetycznego,
- g) należy uporządkować wnętrza zabudowy zabytkowych zespołów budowlanych; puste place powstałe po obiektach historycznych powinny uzyskać zagospodarowanie odtworzeniowe bądź jako zieleńce wewnątrz zabudowy, wg. indywidualnych projektów,
- h) dostosować planowane urządzenia terenu do historycznej kompozycji przestrzennej,
- i) 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 ewidencji zabytków),
- j) 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,
- k) dla planowanych zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi obowiązują wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, na podstawie przepisów odrębnych,
- l) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym); w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
- m) 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,
- n) 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),
- o) należy likwidować obiekty tymczasowe;

2) Dla zespołu folwarczno - parkowego (w obrębie Ścinawy):

- a) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
- b) należy zachować historyczny układ przestrzenny i jego poszczególne komponenty kompozycję zieleni; 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. 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 tonny 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 reliktyw archeologiczno - architektonicznych, konserwacji i ekspozycji w nawierzchni zarysów dawnej zabudowy, wjazdów, bram itp.,
- f) odtworzenie historycznej zabudowy uzupełniającej winno nastąpić zgodnie z przekazami ikonograficznymi oraz wynikami badań archeologiczno-architektonicznych,
- g) należy zachować historyczne nawierzchnie dróg i placów,
- h) należy dążyć do uporządkowania zespołu - obiekty wtórne i szpecące winny być docelowo przeznaczone do rozbioru bądź też przebudowy, której efektem będzie poprawa standardu estetycznego; należy likwidować obiekty tymczasowe,
- i) 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,
- j) 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, podwórz gospodarczych,
- k) obowiązuje zakaz wprowadzania podziałów historycznego założenia,
- l) 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,
- m) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, zakaz lokalizacji elementów wysokościowych, instalacji odnawialnych źródeł energii,
- n) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów zabytkowych poszczególnych obiektów i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego,
- o) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym układem zabudowy, zachować istniejącą zieleń - ochronie podlega istniejący drzewostan, układ dróg, cieków wodnych,
- p) wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych o monolitycznych przesłach; forma, materiał i wysokość ogrodzenia winy nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń.

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) pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym; należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu;
- 2) zachowanie historycznego układu przestrzennego w tym: rozplanowania dróg, ulic, placów, przebiegu linii zabudowy, kompozycji układu przestrzennego, wnętrza zabudowy, kompozycji historycznej zieleni; oraz poszczególnych elementów tego układu w tym: historycznych nawierzchni ulic, placów i chodników, jak również zabytkowych nawierzchni brukowanych, historycznych obiektów technicznych, zabudowy i zieleni;
- 3) kształtowanie historycznej linii zabudowy zgodnie z historycznym zagospodarowaniem, szczególnie na terenach dawnych zagród;
- 4) zachowanie elementów układu przestrzennego; poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych

- należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
- 5) utrzymanie zagrodowego charakteru zabudowy wsi; lokalizacja nowej zabudowy w obrębie historycznych zagród preferowana jest w miejscach nieistniejących już budynków historycznych;
 - 6) uporządkowanie wnętrza zabudowy zabytkowych zespołów budowlanych; puste place powstałe po obiektach historycznych powinny uzyskać zagospodarowanie odtworzeniowe bądź jako zieleńce wewnątrz zabudowy, wg. indywidualnych projektów, należy wyeliminować możliwość kształtowania zabudowy na zapleczu historycznych zagród;
 - 7) utrzymanie i odtworzenie zabudowy w granicach historycznych działek, a nowe budynki, dostosowane do charakteru zabudowy miejscowości, lokowane jako uzasadnione historycznie uzupełnienie przestrzeni; obszary pod ewentualną zabudowę lokalizować wzdłuż istniejącego układu dróg;
 - 8) modernizacja, rozbudowa, przebudowa obiektów istniejących wymaga nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią, reguła ta nie dotyczy obiektów dysharmonijnych;
 - 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) następujące kształtowanie nowej zabudowy:
 - a) budynki o dwóch kondygnacjach nadziemnych z kondygnacją drugą w poddaszu, wysokość do 11m na terenie oznaczonym symbolem MU0.1 i U0.3 dla pozostałych terenów 9 m, licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu, dopuszcza się dla zabudowy produkcyjnej i usługowej stosowanie jednej kondygnacji nadziemnej, z wyjątkiem obiektów historycznych,
 - b) bryła na planie prostokąta, dopuszcza się aneksy w tym ganek bądź garaż; wyklucza się możliwość wprowadzania portyków, przypór bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej, powstałej przed 1945 r., nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej dla zabudowy mieszkalno-gospodarczej w układzie szczytowym do 9m; w układzie kalenicowym do 18 m,
 - c) dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia 38-45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej 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,
 - d) dachy jednospadowe - pulpitowe sytuowane mogą być jedynie w głębi działki o powierzchni zabudowy do 20% powierzchni działki, w formie niewielkich obiektów towarzyszących - gospodarczych do 25m², z wykluczeniem wolnostojących garaży,
 - e) wymagane budynki murowane lub stylizowane na murowane z dopuszczeniem innych historycznych technologii wykonania; 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,
 - f) należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków w tym: odcienie bieli, rozbielone beże, jasne szarości, kolory piaskowe, ugry, z dopuszczeniem ceramicznych materiałów elewacyjnych,
 - g) okna prostokątne, w układzie pionowym, o tradycyjnych podziałach;
 - 11) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie, dotyczy to również elementów zniekształcających założenia historyczne np. błędnych nasadzeń zieleni;
 - 12) zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;
 - 13) zakaz:
 - a) 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),
 - b) lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru; zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,

- c) lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
- d) prowadzenia noworealizowanych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
- e) stawiania wolnostojących silosów za wyjątkiem silosów obudowanych, w budynkach;
- 14) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
- 15) utrzymanie krajobrazu przyrodniczego związanego przestrzennie z historycznym układem miejscowości, zachować istniejącą zieleń - ochronie podlegają istniejące tereny zielone, drzewostan, układ dróg, cieków wodnych;

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

- 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 ceglasmym,
 - 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 skalę budynków o podobnej funkcji ulokowanych w otoczeniu,
 - b) wymagane dwie kondygnacje nadziemne dla budynku podstawowego, 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° -15° z dopuszczeniem obudowy ich attyką, o ile przepisy szczegółowe uchwały nie stanowią inaczej, nieprzekraczalna wysokość obiektów z dachem pulpitowym 8m;
- 4) planowane zagospodarowanie oraz zabudowa powinny być opracowane według jednolitej koncepcji architektonicznej i przestrzennej:
 - a) dla obszarów pod nową zabudowę, szczególnie zwartych, większych należy przewidzieć jednakowe położenie budynków względem dróg, obowiązującą linię zabudowy, gabaryty budynków i sposób ukształtowania dachu (planując jednakowe spadki dla wszystkich budynków powstających na danym terenie),
 - b) należy przewidzieć ochronę istniejącego układu zieleni (w tym zadrzewienia);
- 5) 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 przesłach, konstrukcji wieżowych i dominant przestrzennych stanowiących konkurencję wobec walorów widokowych panoramy wsi i obiektów zabytkowych;
- 6) 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;
- 7) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy, zachować istniejącą zieleń - ochronie podlega istniejący drzewostan: aleje, zadrzewienia śródpolne, szpalery, układ dróg;
- 8) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe, za wyjątkiem przebudowywanych i modernizowanych.

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

- 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 „OW” ochrony reliktów archeologicznych, obejmującej cały obszar

opracowania. 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.

7. Ustala się ochronę **obszarów zieleni historycznej** (założenie parkowe wpisane do rejestru zabytków (Ścinawa, nr rej. A/4012/62/W z 27.12.1984 r.), w tym parku, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne oraz priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich;
- 2) należy zachować i konserwować elementy historycznych układów przestrzennych, w tym historyczne ogrodzenia, bramy, zieleń;
- 3) 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;
- 4) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie parku należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 5) 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.

8. Ustala się ochronę **zabytków nieruchomych wpisanych do wykazu oraz budynków posiadających 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;

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

10. Ochronę historycznych urządzeń technicznych oraz dzieł inżynierskich lub ich zespołów, trwale związanych z miejscem posadowienia takich jak: budynki stacji transformatorowych, 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**, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, w tym:

L.p.	obiekt	rodzaj obiektu	rejestr zabytków	data rejestru
	Ścinawa			
	Park pałacowy	park/ogród	A/4012/562/W	1984-12-27

12. 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.

13. Wszelkie działania w historycznym układzie ruralistycznym wsi, wpisanym do wykazu 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.

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

- 1) na obszarze objętym planem znajdują się obiekty i obszary przyrodniczo cenne podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obszar „Natura 2000”- obszar specjalnej ochrony „Grądy Odrzańskie”- PLB 020002;
- 2) obiekty i obszary zabytkowe podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, których wykaz zawiera §11;
- 3) obszary:
 - a) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, zagrożenia powodzią Q10% - obszar szczególnego zagrożenia powodzią,
 - b) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, zagrożenia powodzią Q1% - obszar szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat , zagrożenia powodzią Q02%,
 - d) narażone na zalanie wodami w przypadku zniszczenia i uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 4) obszary wymienione w pkt 5 lit. a i b stanowią obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych, tj. art. 40 ust. 1 pkt 3 i art. 88l ust. 2 przy uwzględnieniu postanowień art. 40 ust. 3 oraz 88l ust. 2 ustawy Prawo wodne.

§ 13. 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.

§ 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) dopuszcza się realizację ciągów pieszo- jezdne o charakterze dróg wewnętrznych lub sięgaczy dojazdowych na terenach funkcjonalnych, poza historycznym założeniem parkowym, 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) konieczność zachowania normatywnych trójkątów widoczności na skrzyżowaniach dróg publicznych a także wykluczenia budowy nowych wjazdów na posesje w obszarze oddziaływania skrzyżowań, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) w obrębie zainwestowanych terenów wymaga się lokalizowanie minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poszczególnych działkach w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych, ustala się:
 - a) 1 miejsce na lokal mieszkalny lub mieszkanie, na terenach oznaczonych symbolami **M/ZP, MU**,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego, na

- terenach oznaczonych symbolami: **US, U, P/U**,
- c) 2 miejsce postojowe na terenach oznaczonych symbolami: **MN, RM** dla każdej działki o przeznaczeniu podstawowym,
 - d) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 70 m² powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego usługowego zlokalizowanego na terenach oznaczonych symbolami: **MN, RM** lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - e) 1 miejsce na trzech pracowników na terenach oznaczonych symbolami: **P/U**,
 - f) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych,
 - g) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określona w ust 1 pkt. 1-6 podlega zsumowaniu,
 - h) 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;
- 5) dopuszcza się zabezpieczenie miejsc postojowych poprzez wykorzystanie lokalizacji miejsc parkingowych na działkach sąsiednich, lub na terenach innych wyznaczonych planem pod realizację parkowania;
 - 6) realizacja miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w formie: niezadaszonych miejsc postojowych, w obiektach budowlanych lub zamkniętych garażach zlokalizowanych na działkach budowlanych;
 - 7) zlokalizowane w obiekcie budowlanym stanowiska parkingowe, mogą obejmować podziemną i nadziemną jego część;
 - 8) planowana modernizacja, rozbudowa i budowa systemów komunikacji nie może kolidować z historycznym krajobrazem kulturowym miejscowości, w tym z historycznym założeniem parkowo – folwarczym jak również terenem oznaczonego symbolem M/ZP0.1.

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

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

- 1) projektowa infrastruktura techniczna nie może kolidować z historycznym krajobrazem kulturowym.
- 2) 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;
- 3) sieci i urządzenia techniczne wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się:
 - a) utrzymanie dystrybucyjnych istniejących indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków,
 - b) stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków oraz zbiorników bezodpływowych,
 - c) na terenach przeznaczonych pod zabudowę modernizację, adaptację, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej oraz realizację urządzeń i elementów sieci uzbrojenia technicznego w zakresie sieci dystrybucyjnych;
- 5) zagwarantowanie pasów eksploatacyjnych dla przebiegów układów sieci, na których obowiązuje zakaz budowy obiektów niezwiązanych z obsługą sieci oraz trwałych nasadzeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się:

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

1) korzystanie z indywidualnych lub grupowych instalacji i źródeł ciepła

2) dopuszcza się stosowanie systemów pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych do 100kW w zakresie wykorzystywania energii słonecznej i geotermalnej;

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

9. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

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

2) rozbudowę i budowę nowych dystrybucyjnych 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 teren zabudowy mieszkaniowej z zielenią urządzoną oznaczony na rysunku planu symbolem M/ZP0.1, dla których obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zieleń urządzona parkowa;

3. W ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego obowiązuje nakaz przebudowy istniejących budynków w celu nawiązania do zespołu historycznego.

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

1) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu - dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2;

2) kształtowanie połaci dachowych- dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – zakaz zmniejszania istniejącego parametru;

4) intensywność zabudowy – do zachowania w stanie istniejącym;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – do zachowania w stanie istniejącym;

6) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku – do zachowania w stanie istniejącym.

5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji w obszarze historycznego założenia parkowego wpisanego do rejestru zabytków – obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: MU0.1- MU0.17, MU1.1, -MU1.5, MU2.1, MU2.2, MU3.1- MU3.4, dla których obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa zagrodowa;

3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach do 4 mieszkań;

4) zabudowa usługowa z wyłączeniem stacji paliw.

- 3. Przeznaczenie uzupełniające:**
- 1) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie, z wykluczeniem działalności uciążliwych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:
 - a) urządzeń towarzyszących,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej, naziemnych oraz w części podziemnej budynków,
 - d) zieleni urządzonej.
- 4. 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. 8,
 - 2) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu:
 - a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej, na terenie oznaczonym symbolem MU2.1, MU2.2 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2, 7,
 - b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: MU0.1- MU0.17 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3, 7,
 - c) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenach oznaczonych symbolami: MU3.1- MU3.4 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 4;
 - 3) dla pozostałych budynków maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu:
 - a) 12,00 m dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym,
 - b) 7,00 m dla zabudowy gospodarczej i garażowej;
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30%;
 - 5) intensywność zabudowy 0,01 - 1,00;
 - 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 70%;
 - 7) kształtowanie połaci dachowych:
 - a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej, na terenie oznaczonym symbolem MU2.1, MU2.2 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2, 7,
 - b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują, na terenach oznaczonych symbolami: MU0.1- MU0.17 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3, 7,
 - c) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenach oznaczonych symbolami: MU3.1- MU3.4 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 4;
 - 8) dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej kalenicowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 20%, na pozostałych terenach;
 - 9) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 25 m, w układzie szczytowym do 9m;
 - 10) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczającej drogi wynikającej z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii.

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

- 1) Tereny na których obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych –ustawy Prawo wodne oznaczone symbolami:
 - a) MU0.5, MU0.12, MU0.15 położone są w całości na obszarze szczegółowego zagrożenia powodzią Q_{1%} i Q_{10%},
 - b) MU0.1, MU0.2, MU0.3, MU0.4, MU0.6, MU0.11, MU0.14, MU0.16, MU1.2, MU1.3, MU1.4 położone są częściowo na obszarze szczegółowego zagrożenia powodzią Q_{1%} i Q_{10%},
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) MU0.7 obowiązują ograniczenia wynikające z zabudowy dawnych czworaków wpisanych do ewidencji zabytków, w tym działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, nowe obiekty dopuszcza się wyłącznie w miejscu nieistniejących obiektów historycznych,
 - b) MU2.1, MU2.2 obowiązują ograniczenia wynikające z zabudowy wpisanej do ewidencji zabytków, w tym działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN0.1-M0.13, MN1.1-MN1.5, MN2, dla których obowiązują

następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa zagrodowa.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

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

4. 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. 8,
- 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: MN0.1-MN0.13 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3,
 - b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenach oznaczonych symbolami: MN1.1-MN1.5 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 4,
- 3) dla pozostałych budynków maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu:
 - a) 10,00 m dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym,
 - b) 6,00 m dla zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 4) dopuszczenie budowy jednokondygnacyjnych garaży towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu;
- 5) kształtowanie połaci dachowych:
 - a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują, na terenach oznaczonych symbolami: MN0.1-MN0.13 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3,
 - b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenach oznaczonych symbolami: MN1.1-MN1.5 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 4,
 - c) dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej kalenicowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%, na pozostałych terenach;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 7) intensywność zabudowy 0,10- 0,60;
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60%;
- 9) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 22 m, w układzie szczytowym do 9m;
- 10) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczającej drogi wynikającej z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii.

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

- 1) MN0.6, MN0.12 położone są w całości na obszarze szczegółowego zagrożenia powodzią Q_{1%} i Q_{10%};
- 2) MN0.4, MN0.5, MN0.10, MN0.9 położone są częściowo na obszarze szczegółowego zagrożenia powodzią Q_{1%} i Q_{10%};
- 3) na których obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych –ustawy Prawo wodne.

§ 19. 1. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem RM0.1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa zagrodowa;
- 2) teren produkcji rolnej i obsługi produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych.

3. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) zabudowę mieszkaniową - mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 2) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie;
- 3) 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 do 12,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 2) kształtowanie połaci dachowych - dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej kalenicowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%;
- 3) intensywność zabudowy 0,01- 1,00;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60%;
- 5) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 30 m;
- 6) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczającej drogi wynikającej z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii.

§ 20. 1. Wyznacza się teren usług i produkcji rolniczej z zielenią urządzoną oznaczony na rysunku planu symbolem RUP/ZP0.1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny usług i produkcji rolniczej;
- 2) zieleni urządzonej parkowej;
- 3) zabudowa zagrodowa.

3. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) zabudowę mieszkaniową, mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 2) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie;
- 3) urządzenia towarzyszące.

4. 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. 8;
- 2) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu- dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2;
- 3) kształtowanie połaci dachowych - dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 5) intensywność zabudowy 0,001- 1,00;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 50%;
- 7) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu zgodnie z historyczną lokalizacją obiektów.

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

- 1) obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji w obszarze historycznego założenia parkowego wpisanego do rejestru zabytków oraz historycznego założenia folwarcznego;
- 2) zakaz podziałów historycznego założenia;
- 3) zakaz stosowania wewnętrznych ogrodzeń dzielących teren i wprowadzenia nawierzchni bitumicznych;
- 4) nakaz odbudowy układu zieleni parkowej;
- 5) nakaz utrzymania historycznej kompozycji zieleni;
- 6) lokalizację nowej zabudowy dopuszcza się wyłącznie w miejscach nie istniejących obiektów historycznych.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem U0.1-U0.4, U1, U2 dla których obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny zabudowy usługowej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej integralnie związane z prowadzoną działalnością;
- 3) drobna produkcja związanej z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych.

3. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) zabudowę zagrodową;
- 2) urządzenia towarzyszące.

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. 8 dla terenów U0.3 i U0.4;
- 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 § 11 ust. 3,
 - b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenach oznaczonych symbolami: U1, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 4,
 - c) dla budynków znajdujących się w wykazie zabytków obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 8,
 - d) wysokość nowej zabudowy do 10,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu, na terenie oznaczonym symbolem U2;
- 3) kształtowanie połaci dachowych:
 - a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: U0.1- U0.4, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3,
 - b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenach oznaczonych symbolami: U1, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 4;
- 4) dla budynków znajdujących się w wykazie zabytków obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 8;
- 5) ustalenia dla kształtu dachu budynków na terenie oznaczonym symbolem U2:
 - a) dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej kalenicowej 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) dopuszcza się stosowanie dachów pulpitowych, dwuspadowych lub wielospadowych kalenicowych o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu połaci 1,5° -15° z dopuszczeniem obudowy ich attyką, dla budynków o powierzchni zabudowy powyżej 300m² poza strefą „ B ” ochrony konserwatorskiej,
 - c) dla usług kultu sakralnego obowiązują indywidualne formy kształtowania dachu, dotyczy terenu oznaczonego symbolem U0.1;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 7) intensywność zabudowy 0,001 - 2,00;
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 80%;
- 9) 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;
- 10) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczającej drogi wynikającej z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Tereny oznaczone symbolami: U1, U0.2 położone są częściowo na obszarze szczegółowego zagrożenia powodzią Q_{1%} i Q_{10%}, na których obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych –ustawy Prawo wodne.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem US0.1, US0.2, dla których obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny sportu i rekreacji;
- 2) tereny zabudowy usługowej.

3. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie, z wykluczeniem działalności uciążliwych w tym hotele, motele, schroniska turystyczne;
- 2) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 3) urządzenia towarzyszące.

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

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

- budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” i „K” ochrony krajobrazu kulturowego, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3, 4,
- 2) kształtowanie połaci dachowych - dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B”, „K” ochrony krajobrazu kulturowego, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3, 4;
 - 3) dopuszcza się stosowanie dachów pulpitowych, dwuspadowych lub wielospadowych kalenicowych o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu połaci $1,5^{\circ}$ - 15° z dopuszczeniem obudowy ich attyką, dla budynków o powierzchni zabudowy powyżej 300m^2 ;
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30%;
 - 5) intensywność zabudowy 0,00- 1,00;
 - 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60%;
 - 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;
 - 8) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczającej drogi wynikającej z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny produkcji i usług oznaczone na rysunku planu symbolami P/U0.1- P/U0.6 dla których obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie podstawowe:

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

3. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

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

4. 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.

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

- 1) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu - wysokość nowej zabudowy do 12,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 2) kształtowanie połaci dachowych:
 - a) dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej kalenicowej 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) dopuszcza się poza stosowanie dachów pulpitowych, dwuspadowych lub wielospadowych kalenicowych o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu połaci $1,5^{\circ}$ - 15° z dopuszczeniem obudowy ich attyką, dla budynków o powierzchni zabudowy powyżej 300m^2 , poza strefą „ B ” ochrony konserwatorskiej;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 4) intensywność zabudowy 0,00 - 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

rozgraniczającej drogi wynikającej z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii.

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

- 1) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji;
- 2) teren oznaczony symbolem P/U0.3 położony jest częściowo na obszarze szczegółowego zagrożenia powodzią $Q_{1\%}$ i $Q_{10\%}$, na których obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych –ustawy Prawo wodne.

§ 24. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZP0.1 o przeznaczeniu podstawowym zieleni urządzona –parki.

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

- 1) obowiązują ustalenia konserwatorskie wynikające z § 11ust. 2, 7, 10;
- 2) nakaz utrzymania i rewitalizacji zieleni;
- 3) tereny podlegają ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnym, obszar wpisany do rejestru zabytków, obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 25. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZC0.1 o przeznaczeniu podstawowym cmentarz.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się urządzenia towarzyszące związane z funkcjonowaniem cmentarza.

3. Teren podlegają ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnym, obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny oznaczona na rysunku planu symbolem Z0.1, Z0.2 o przeznaczeniu podstawowym zieleni nieurządzona.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) stosowanie przeznaczenia uzupełniającego zieleni izolacyjna;
- 2) urządzenia towarzyszące.

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem Z0.1, znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony konserwatorskiej oraz ochrony obszarów zieleni historycznej, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3 i ust. 9;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem Z0.2 ustala się:
 - a) wysokość nowej zabudowy – do 4,5 m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
 - b) dachy o kącie nachylenia 40° do 45°;
- 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 rozgraniczającej drogi wynikającej z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Teren oznaczony symbolem Z0.1 położony jest częściowo na obszarze szczegółowego zagrożenia powodzią $Q_{1\%}$ i $Q_{10\%}$, na których obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych –ustawy Prawo wodne.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym - tereny lasów - oznaczone symbolem ZL0.1-ZL-0.4.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 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.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym - tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami R0.1- R0.7.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa gospodarcza związana z produkcją rolną, w tym: wiaty do magazynowania płodów rolnych, obory, stodoły, w ilości nie większej niż 5% nieruchomości;
- 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 urządzenia związane z produkcją rolną w tym stawy rybne wraz z niezbędną obsługą 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) dla budynków znajdujących się w wykazie zabytków obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 8;
- 2) wysokość nowej zabudowy do 9,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 3) dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej kalenicowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 90%;
- 5) intensywność zabudowy 0,00 - 0,10;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 5%;
- 7) wyznacza się nieprzekraczalne, w odległości nie mniejszej niż 10m od krawędzi jezdni;
- 8) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 15 m.

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

- 1) obowiązują uwarunkowania wynikające z ustaleń dla strefy ochrony konserwatorskiej „A”, „B” oraz ochrony krajobrazu kulturowego „K”; zagospodarowanie nie może naruszać elementów historycznego układu przestrzennego (w tym - istniejących historycznych nawierzchni);
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem R0.6 obowiązują ograniczenia wynikające z częściowej lokalizacji w obszarze historycznego założenia parkowo – pałacowego objętego strefą „A” ochrony konserwatorskiej;
- 3) całkowity zakaz wznoszenia zabudowy związanej z zamieszkiwaniem.

5. Tereny oznaczone symbolami: R0.1, R0.2 położone są częściowo na obszarze szczegółowego zagrożenia powodzią Q_{1%} i Q_{10%}, na których obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych –ustawy Prawo wodne.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym - wody powierzchniowe śródlądowe, oznaczone na rysunku planu symbolem WS0.1-WS0.6.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) budowy urządzeń i obiektów wodnych związanych ochroną przeciwpowodziową oraz z retencją;
- 2) zieleni 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) uszkodzania umocnień;

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

- 1) całkowity zakaz zabudowy w tym ogrodzeń, za wyjątkiem urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem cieków wodnych;
- 2) tereny oznaczone symbolami: WS0.1, WS0.2, WS0.6 położone są częściowo na obszarze szczegółowego zagrożenia powodzią Q_{1%} i Q_{10%}, na których obowiązują zakazy wynikające z

przepisów odrębnych –ustawy Prawo wodne.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem WP0.1 o przeznaczeniu podstawowym- teren wałów przeciwpowodziowych.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budowy urządzeń i obiektów wodnych związanych ochroną przeciwpowodziową oraz z retencją.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10;
- 2) 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:

- 1) całkowity zakaz zabudowy niezwiązanych z ochroną przeciwpowodziową;
- 2) teren oznaczony symbolem WP0.1 położony jest częściowo na obszarze szczegółowego zagrożenia powodzią $Q_{1\%}$ i $Q_{10\%}$, na którym obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych –ustawy Prawo wodne.

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

1) zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ0.1-KDZ0.8;

2) dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD0.1-KDD0.8.

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

a) do 50m dla terenu oznaczonego symbolem KDZ0.1-KDZ0.8;

b) do 45m dla terenu oznaczonego symbolem KDD0.1-KDD0.8.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Teren oznaczony symbolem WP0.1 położony jest częściowo na obszarze szczegółowego zagrożenia powodzią $Q_{1\%}$ i $Q_{10\%}$, na których obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych –ustawy Prawo wodne.

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

- 1) KDD0.6 położony jest w całości na obszarze szczegółowego zagrożenia powodzią $Q_{1\%}$ i $Q_{10\%}$;
- 2) KDZ0.1, KDZ0.2, KDZ0.4, KDZ0.8, KDD0.3 położone są częściowo na obszarze szczegółowego zagrożenia powodzią $Q_{1\%}$ i $Q_{10\%}$;
- 3) na których obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych –ustawy Prawo wodne;
- 4) obowiązują uwarunkowania wynikające z ustaleń dla strefy ochrony konserwatorskiej „A”, „B” oraz ochrony krajobrazu kulturowego „K”; zagospodarowanie nie może naruszać elementów historycznego układu przestrzennego (w tym - istniejących historycznych nawierzchni).

§ 32. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW0.1-KDW0.8.

2. Ustala się szerokość dróg zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi na rysunku planu o parametrze do 22m.

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

- 1) tereny oznaczone symbolami KDW0.2, KDW0.3, KDW0.5 położone są częściowo na obszarze szczegółowego zagrożenia powodzią $Q_{1\%}$ i $Q_{10\%}$, na których obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych –ustawy Prawo wodne;
- 2) obowiązują uwarunkowania wynikające z ustaleń dla strefy ochrony konserwatorskiej „A”, „B” oraz ochrony krajobrazu kulturowego „K”; zagospodarowanie nie może naruszać elementów historycznego układu przestrzennego (w tym - istniejących historycznych nawierzchni) oraz zieleni w obszarze założenia parkowego.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym - tereny ciągów pieszo-

jezdnym oznaczone symbolami KDPJ0.1-KDPJ0.7.

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 18m.

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

- 1) KDPJ0.2 położony jest w całości na obszarze szczegółowego zagrożenia powodzią $Q_{1\%}$ i $Q_{10\%}$;
- 2) KDPJ0.3 położony jest częściowo na obszarze szczegółowego zagrożenia powodzią $Q_{1\%}$ i $Q_{10\%}$;
- 3) na których obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych –ustawy Prawo wodne;
- 4) obowiązują uwarunkowania wynikające z ustaleń dla strefy ochrony konserwatorskiej „A”, „B” oraz ochrony krajobrazu kulturowego „K”; zagospodarowanie nie może naruszać elementów historycznego układu przestrzennego (w tym - istniejących historycznych nawierzchni).

§ 34. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem KK0,1 o przeznaczeniu podstawowym - tereny kolejowe.

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.

§ 35. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem E0.1 o przeznaczeniu podstawowym – infrastruktura techniczna elektroenergetyka:

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

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

- 1) wysokość nowej zabudowy do 6,0m, 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 5%;
- 4) intensywność zabudowy 0,00 - 1,00;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 95%;
- 6) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 12 m;
- 7) minimalna powierzchnia wydzielanych działek w ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz podziału nieruchomości na działki budowlane, wynosi 25 m².

Rozdział 7

Przepisy końcowe

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

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