

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY OŁAWA**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu  
położonego w obrębie wsi Stary Górnik, Stary Otok 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 (Dz.U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 poz. 778 ze zm. ) oraz w związku z uchwałą nr XLIV/287/2013 Rady Gminy Oława z dnia 30.04.2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Stary Górnik, Stary Otok 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, zwanym dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu oraz w granicach ewidencyjnych wsi Stary Górnik, Stary Otok.**

**2. Załącznikami do uchwały są:**

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonany w skali 1: 1000;
- 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) 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 „B” ochrony konserwatorskiej, obszar historycznego układu ruralistycznego - ujęty w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową;
- 6) granica strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych;
- 7) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 8) zasięg strefy „E” ochrony ekspozycji;
- 9) zabytki nieruchome wpisane do wykazu zabytków;
- 10) stanowiska archeologiczne.

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

**§ 4. Ilekróć 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- są to urządzenia zdefiniowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) usługi towarzyszące – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość 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, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący,
    - b) orientacyjne - linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania, których przebieg oznaczony w 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; 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 balkony, i wykusze oraz zadaszeń 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;
  - 10) zabudowa – należy przez to rozumieć budowle, budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą;
  - 11) znacząca modernizacja - należy przez to rozumieć rozbudowę budynku istniejącego która to przekracza 50% jego powierzchni zabudowy.

## **Rozdział 2**

### **Ogólne zasady zagospodarowania terenu**

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

- 1) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) US – tereny usług sportu i rekreacji;
- 4) U – tereny usług;
- 5) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 6) R – tereny rolnicze;
- 7) ZP – tereny zieleni urządzonej – parki;
- 8) ZC – tereny cmentarzy;
- 9) ZL – tereny lasów;
- 10) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 11) WP – tereny wałów przeciwpowodziowych
- 12) KDG – tereny dróg publicznych głównych;
- 13) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 14) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 15) KDPJ- tereny ciągów pieszko-jezdnych;

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

3. 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, jednak nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy oraz przeznaczenia uzupełniającego chyba że ustalenia planu stanowią inaczej.

#### **§ 6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy:**

1) dopuszcza się dla terenów wyznaczonych planem:

- a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej i znaczącej modernizacji istniejącej zabudowy w związku z objęciem opracowaniem obszaru pełniącego funkcję polderu „Lipki - Oława”.
- b) 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;
- c) adaptację, modernizację istniejących obiektów,
- d) komunikację jako przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów, związaną z dojazdami, parkowaniem i garażowaniem, realizację ciągów pieszych i rowerowych wykorzystywanych jako drogi pieszych i rowerowych wykorzystywanych jako drogi wewnętrzne do obsługi nieruchomości przyległych do nich, obiektów infrastruktury drogowej,
- e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- f) wydzielenie działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu z drogi publicznej,
- g) zieleni, urządzenia sportowo - rekreacyjne, obiekty małej architektury,
- h) zgodnie z przepisami odrębnymi realizację w pasach drogowych oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a linią zabudowy:
  - pojemników na odpady z możliwością ich segregacji z wyłączeniem lokalizacji w obszarze pasa drogowego,
  - sieci i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną,
  - urządzeń związanych z obsługą komunikacji – zatok, parkingów, zieleni, elementów małej architektury,
  - obiektów komunikacji pieszej i rowerowej,
  - dojeżdż i dojazdów do budynków,
  - zieleni;
- i) warunkiem zastosowania ustaleń zawartych w lit. a)-e) i h) jest brak kolizji z historycznym krajobrazem kulturowym;

2) zakazuje się:

- a) zmianę przeznaczenia obiektów znajdujących się na terenach oznaczonych symbolami MN na obiekty sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów oraz motocykli jak również obiektów sprzedaży i naprawy sprzętu budowlanego i rolniczego,
- b) stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding",

- oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych za wyjątkiem słupów betonowych oraz podmurówek,
- c) stosowania jako materiałów wykończeniowych blachy falistej i trapezowej;
- 3) Usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek planu oraz ustalenia uchwały.

**§ 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) realizację ogólnodostępnych terenów publicznych indywidualnie projektowanych, których rozwiązania należy dostosować do specyfiki miejsca oraz przeznaczenia terenów sąsiednich;
- 3) nakaz zapewnienia dostępności przestrzeni publicznych dla osób z różnego typu niepełnosprawnością;
- 4) realizację elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, słupów ogłoszeniowych, ławek, koszy na śmieci, posadzek na wydzielonych ciągach pieszych, w sposób nie utrudniający poruszania się osobom niewidomym oraz niedowidzącym.

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

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanych działek wynosi 600 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszczenie wydzielania działek mniejszych, niż określone w pkt. 1):
  - a) dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi, jednak nie mniejszych niż 5m<sup>2</sup>,
  - 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 10m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynosi 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.

**§ 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 i przyrody:**

- 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;
- 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 długotrwale jej utrzymanie.

2. 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 symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonej w przepisach odrębnych;
- 2) dla terenów usług oraz zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem U, MU – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dla terenów: zieleni parkowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dla obiektów realizowanych oraz modernizowanych, mogących zwiększać zagrożenie hałasem, nakazuje się wyposażenie ich w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

ograniczające emisję hałasu.

3. 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.

4. Linie zabudowy należy kształtować z zastosowaniem przepisów odrębnych dla terenów z przeznaczeniem pod zabudowę:

- 1) znajdującym się w sąsiedztwie lasu,
- 2) w sąsiedztwie dróg głównych oznaczonych symbolami KDG w odległości co najmniej 8 m od krawędzi jezdni drogi na obszarze zabudowy i 20 m na terenie niezabudowanym, a w przypadku występowania historycznej linii zabudowy - zgodnie z jej przebiegiem.

5. Dla terenów z przeznaczeniem pod zabudowę wyznacza się pasy obsługi technicznej z zakazem zabudowy, o szerokości ustalonej przez zarządcę sieci elektro – energetycznej, która może ulegać zmianie na podstawie przepisów odrębnych oraz w związku z przebudową jej odcinków.

6. 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.

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, poprzez preferowanie paliw i systemów ekologicznych.

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

2. 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, wewnątrz zabudowy, kompozycji historycznej zieleni; oraz poszczególnych elementów tego układu w tym: historycznych nawierzchni ulic, placów i chodników, historycznych obiektów technicznych, zabudowy i zieleni;
- 3) wprowadzenie obowiązujących linii zabudowy odpowiadających historycznemu zagospodarowaniu, w tym dla terenu zabudowy dawnych zagród;
- 4) konserwacja zachowanych elementów układu przestrzennego; poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
- 5) utrzymanie zagrodowego charakteru zabudowy wsi; zabudowa w obrębie zagród możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących już budynków historycznych;
- 6) uporządkowanie wewnątrz zabudowy zabytkowych zespołów budowlanych; puste place powstałe po obiektach historycznych powinny uzyskać zagospodarowanie odtworzeniowe bądź jako zieleńce wewnątrz zabudowy, wg. indywidualnych projektów, należy wyeliminować możliwość kształtowania zabudowy na zapleczu historycznych działek.
- 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) zabudowa podlegająca nieznacznej modernizacji 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 istniejącej zabudowy podlegającej nieznacznej modernizacji:
  - a) budynki o dwóch kondygnacjach nadziemnych z kondygnacją drugą w poddaszu, wysokość do 9 m, licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu, dopuszcza się dla zabudowy produkcyjnej i usługowej stosowanie jednej kondygnacji nadziemnej;
  - b) bryła na planie prostokąta, dopuszcza się aneksy w tym ganek bądź garaż za wyjątkiem 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.;
  - 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) wymagane budynki murowane; elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych wymagane elewacje tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych;
  - e) należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków w tym: odcienie bieli, rozbielone beże, jasne szarości, kolory piaskowe, ugry, z dopuszczeniem ceramicznych materiałów elewacyjnych;
  - f) okna prostokątne, w układzie pionowym, o tradycyjnych podziałach;
- 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 napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
  - e) stawiania wolnostojących silosów za wyjątkiem silosów obudowanych, w budynkach;
- 14) 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 sztyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
- 15) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
- 16) utrzymanie krajobrazu przyrodniczego związanego przestrzennie z historycznym układem miejscowości, zachować istniejącą zieleń - ochronie podlegają istniejące tereny zielone, drzewostan, układ dróg, cieków wodnych;
- 17) dla zespołu cmentarzy poewangelickich:
  - a) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
  - b) zakaz wprowadzania nowej zabudowy,
  - c) wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewaloryzacji i konserwacji zabudowy, elementów historycznego układu, w tym zieleni,

- d) 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,
- e) zakaz wprowadzania podziałów historycznego założenia.

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

- 2) 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;
- 3) stosowanie materiałów:
  - a) pokrycia dachu - dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym ceglстым;
  - b) elewacje tynkowane w stonowanej gamie kolorystycznej: odcienie bieli, rozbielone beże, jasne szarości, kolory piaskowe, ugry, z dopuszczeniem ceramicznych materiałów elewacyjnych.
- 4) następujące kształtowanie istniejącej zabudowy podlegającej nieznacznej modernizacji:
  - a) wysokości i gabaryty obiektów nie mogą przewyższać skalę 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 dwuspadowy o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia połaci od 36° do 45°, z dopuszczeniem dla zabudowy produkcyjnej i usługowej o powierzchni zabudowy powyżej 300m<sup>2</sup>: dachów pulpitowych, dwuspadowych lub wielospadowych kalenicowych o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu połaci 1,5° -15° z dopuszczeniem obudowy ich attyką,
- 5) 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);
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy, zachować istniejącą zieleń - ochronie podlega istniejący drzewostan: aleje, zadrzewienia śródpolne, szpalery, układ dróg;
- 9) umieszczenia reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze jest zabronione; dopuszcza się umieszczenie tablic informacyjnych instytucji lub sztyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
- 10) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe.

4. Dla strefy „E” ochrony ekspozycji:

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

5. Dla strefy „OW” ochrony zabytków 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.

6. Ustala się ochronę obszarów zieleni historycznej, w tym cmentarza przykościelnego, oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) obowiązują działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne oraz priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich;
- 2) cmentarz użytkowany należy zachować w istniejącym przeznaczeniu;
- 3) cmentarz nieużytkowany zachować jako tereny zielone;
- 4) należy zaznaczyć w terenie obszar cmentarza poprzez ogrodzenie go w sposób trwały (funkcję ogrodzenia pełnić może zarówno twór sztuczny, np.: mur, estetyczne ogrodzenie metalowe, jak i naturalny, np. żywopłot);
- 5) należy zachować i konserwować elementy historycznych układów przestrzennych cmentarzy, w tym historyczne ogrodzenia, bramy, nagrobki, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleni;
- 6) zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie utworzyć dla nich lapidarium lub zachować je w zakresie określonym przez organ konserwatorski;
- 7) w przypadku cmentarzy użytkowanych nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia;
- 8) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie cmentarza należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
- 9) 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.

7. Ustala się ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do wykazu zabytków, zgodnie z wykazem znajdującym się tabeli:

- 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) wykaz zabytków stanowi poniższa tabela:

| L.p.         | obiekt                     | adres                      | nr | rodzaj obiektu/stanowiska      |
|--------------|----------------------------|----------------------------|----|--------------------------------|
| Stary Górnik |                            |                            |    |                                |
| 1.           | Cmentarz poewangelicki     | na zach. krańcu wsi        |    | cmentarz                       |
| 2.           | Dom mieszkalno-gospodarczy | ul. Leśna                  | 1  | budynek mieszkalno-gospodarczy |
| 3.           | Budynek gospodarczy        | ul. Leśna                  | 1  | budynek gospodarczy            |
| 4.           | Dom mieszkalny             | ul. Leśna                  | 2  | budynek mieszkalny             |
| 5.           | Dom mieszkalny             | ul. Leśna                  | 3  | budynek mieszkalny             |
| 6.           | Budynek gospodarczy        | ul. Leśna                  | 3a | budynek gospodarczy            |
| 7.           | Dom mieszkalny             | ul. Leśna                  | 4  | budynek mieszkalny             |
| 8.           | Dom mieszkalny             | ul. Leśna                  | 6  | budynek mieszkalny             |
| 9.           | Budynek gospodarczy        | ul. Leśna                  | 6  | budynek gospodarczy            |
| 10.          | Budynek gospodarczy        | ul. Leśna między nr 6 i 10 |    | budynek gospodarczy            |
| 11.          | Dom mieszkalno-gospodarczy | ul. Leśna                  | 7  | budynek mieszkalno-gospodarczy |
| 12.          | Dom mieszkalny             | ul. Leśna                  | 8  | budynek mieszkalny             |
| 13.          | Dom mieszkalno-gospodarczy | ul. Leśna                  | 9  | budynek mieszkalno-gospodarczy |



|            |                             |                                           |    |                                |
|------------|-----------------------------|-------------------------------------------|----|--------------------------------|
| 14.        | Dom mieszkalny              | ul. Leśna                                 | 10 | budynek mieszkalny             |
| 15.        | Dom mieszkalno-gospodarczy  | ul. Leśna                                 | 11 | budynek mieszkalno-gospodarczy |
| 16.        | Dom mieszkalny              | ul. Nadrzeczna                            | 1  | budynek mieszkalny             |
| 17.        | Dom mieszkalny              | ul. Nadrzeczna                            | 2  | budynek mieszkalny             |
| 18.        | Transformator               | ul. Nadrzeczna przy nr 2                  |    | transformator                  |
| 19.        | Dom mieszkalny              | ul. Nadrzeczna                            | 3  | budynek mieszkalny             |
| 20.        | Budynek gospodarczy         | ul. Nadrzeczna                            | 3  | budynek gospodarczy            |
| 21.        | Dom mieszkalno-gospodarczy  | ul. Nadrzeczna                            | 4  | budynek mieszkalno-gospodarczy |
| 22.        | Dom mieszkalny              | ul. Oławska                               | 2  | budynek mieszkalny             |
| 23.        | Dom mieszkalno-gospodarczy  | ul. Oławska                               | 3a | budynek mieszkalno-gospodarczy |
| 24.        | Dom mieszkalny              | ul. Oławska                               | 5  | budynek mieszkalny             |
| 25.        | Dom mieszkalny              | ul. Oławska                               | 6  | budynek mieszkalny             |
| 26.        | Dom mieszkalny              | ul. Oławska                               | 7  | budynek mieszkalny             |
| 27.        | Dom mieszkalny              | ul. Oławska                               | 8a | budynek mieszkalny             |
| 28.        | Dom mieszkalny              | ul. Oławska                               | 10 | budynek mieszkalny             |
| 29.        | Budynek mieszkalno-usługowy | ul. Oławska                               | 10 | budynek mieszkalny             |
| 30.        | Stodoła                     | ul. Oławska za nr 10 / Leśna (dz. 568/2)  |    | budynek gospodarczy            |
| 31.        | Dom mieszkalny              | ul. Oławska                               | 11 | budynek mieszkalny             |
| 32.        | Dom mieszkalny              | ul. Oławska                               | 12 | budynek mieszkalny             |
| 33.        | Dom mieszkalny              | ul. Oławska                               | 13 | budynek mieszkalny             |
| 34.        | Dom mieszkalno-gospodarczy  | ul. Oławska                               | 13 | budynek mieszkalno-gospodarczy |
| 35.        | Dom mieszkalny              | ul. Oławska                               | 14 | budynek mieszkalny             |
| 36.        | Budynek gospodarczy         | ul. Oławska                               | 14 | budynek gospodarczy            |
| 37.        | Dom mieszkalny              | ul. Oławska                               | 15 | budynek mieszkalny             |
| 38.        | Dom mieszkalny              | ul. Oławska                               | 16 | budynek mieszkalny             |
| 39.        | Budynek gospodarczy         | ul. Oławska                               | 16 | budynek gospodarczy            |
| 40.        | Dom mieszkalno-gospodarczy  | ul. Oławska                               | 17 | budynek mieszkalno-gospodarczy |
| 41.        | Dom mieszkalno-gospodarczy  | dz.465/3 – przysiółek na pd.-zach. od wsi | 1  | budynek mieszkalno-gospodarczy |
| 42.        | Dom mieszkalny              | dz.472/3 – przysiółek na pd.-zach. od wsi | 2  | budynek mieszkalny             |
| Stary Otok |                             |                                           |    |                                |
| 43.        | Cmentarz poewangelicki      | na pd. od wsi                             |    | cmentarz                       |
| 44.        | Dom mieszkalno-gospodarczy  |                                           | 3  | budynek mieszkalno-gospodarczy |
| 45.        | Dom mieszkalny              |                                           | 6  | budynek mieszkalny             |
| 46.        | Dom mieszkalny              |                                           | 8  | budynek mieszkalny             |
| 47.        | Dom mieszkalno-gospodarczy  |                                           | 9  | budynek mieszkalno-gospodarczy |
| 48.        | Dom mieszkalno-gospodarczy  |                                           | 10 | budynek mieszkalno-gospodarczy |
| 49.        | Dom mieszkalny              |                                           | 11 | budynek mieszkalny             |
| 50.        | Budynek gospodarczy         |                                           | 11 | budynek gospodarczy            |
| 51.        | Dom mieszkalny              |                                           | 12 | budynek mieszkalny             |
| 52.        | Dom mieszkalno-gospodarczy  |                                           | 17 | budynek mieszkalno-gospodarczy |
| 53.        | Dom mieszkalny              |                                           | 18 | budynek mieszkalny             |
| 54.        | Dom mieszkalny              |                                           | 19 | budynek mieszkalny             |
| 55.        | Budynek gospodarczy         |                                           | 19 | budynek gospodarczy            |
| 56.        | Dom mieszkalno-gospodarczy  |                                           | 20 | budynek mieszkalno-gospodarczy |
| 57.        | Budynek gospodarczy         |                                           | 20 | budynek gospodarczy            |
| 58.        | Dom mieszkalny              |                                           | 21 | budynek mieszkalny             |
| 59.        | Budynek gospodarczy         |                                           | 21 | budynek gospodarczy            |
| 60.        | Transformator               | przy nr 22                                |    | transformator                  |
| 61.        | Dom mieszkalny              |                                           | 22 | budynek mieszkalny             |
| 62.        | Budynek gospodarczy         |                                           | 22 | budynek gospodarczy            |
| 63.        | Budynek gospodarczy         | naprzeciw nr 22                           |    | budynek gospodarczy            |
| 64.        | Dom mieszkalny              |                                           | 23 | budynek mieszkalny             |
| 65.        | Dom mieszkalny              |                                           | 24 | budynek mieszkalny             |
| 66.        | Dom mieszkalny              |                                           | 26 | budynek mieszkalny             |
| 67.        | Budynek gospodarczy         |                                           | 26 | budynek gospodarczy            |

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

| L.p. | Numer stanowiska na obszarze.<br>Numer obszaru AZP | Rodzaj stanowiska (funkcja). | Chronologia (kultura)                 |
|------|----------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 1.   | 13/56/83-31                                        | ślad osadnictwa              | epoka kamienia                        |
| 2.   |                                                    | ślad osadnictwa              | pradzieje                             |
| 3.   |                                                    | ślad osadnictwa              | XII-XIV w.                            |
| 4.   |                                                    | osada                        | okres wpływów rzymskich               |
| 5.   | 11/54/83-31                                        | ślad osadnictwa              | epoka kamienia                        |
| 6.   |                                                    | ślad osadnictwa              | pradzieje                             |
| 7.   |                                                    | osada                        | wczesne średniowiecze                 |
| 8.   |                                                    | ślad osadnictwa              | XIII-XIV w.                           |
| 9.   |                                                    | osada                        | okres nowożytny                       |
| 10.  | 10/53/83-31                                        | ślad osadnictwa              | pradzieje                             |
|      |                                                    | ślad osadnictwa              | wczesne średniowiecze                 |
|      |                                                    | ślad osadnictwa              | późne średniowiecze                   |
| 11.  | 1/44/83-31                                         | cmentarzysko ciałopalne      | epoka brązu                           |
|      |                                                    | ślad osadnictwa              | wczesne średniowiecze                 |
|      |                                                    | osada                        | epoka brązu                           |
| 12.  | 12/55/83-31                                        | ślad osadnictwa              | wczesne średniowiecze                 |
|      |                                                    | ślad osadnictwa              | późne średniowiecze                   |
| 13.  | 14/57/83-31                                        | ślad osadnictwa              | pradzieje                             |
| 14.  | 2/45/83-31                                         | ślad osadnictwa              | epoka brązu                           |
| 15.  |                                                    | ślad osadnictwa              | XIII-XIV w.                           |
| 16.  |                                                    | osada otwarta                | okres wpływów rzymskich               |
| 17.  | 4/47/83-31                                         | ślad osadnictwa              | epoka kamienia                        |
| 18.  |                                                    | cmentarzysko ciałopalne      | epoka brązu                           |
| 19.  | 9/52/83-31                                         | ślad osadnictwa              | epoka kamienia                        |
| 20.  |                                                    | ślad osadnictwa              | pradzieje                             |
| 21.  |                                                    | ślad osadnictwa              | XIII-XIV w.                           |
| 22.  |                                                    | osada otwarta                | okres wpływów rzymskich               |
| 23.  | 3/46/83-31                                         | ślad osadnictwa              | epoka brązu                           |
|      |                                                    | osada otwarta                | pradzieje                             |
| 24.  | 27.4/83-31                                         | osada                        | epoka kamienia (archiwalne)           |
| 25.  | 2/59/83-31                                         | ślad osadnictwa              | epoka kamienia                        |
|      |                                                    | ślad osadnictwa              | wczesne średniowiecze                 |
|      |                                                    | osada                        | późne średniowiecze                   |
|      |                                                    | ślad osadnictwa              | okres wpływów rzymskich - nowożytność |
| 26.  | 3/60/83-31                                         | ślad osadnictwa              | średniowiecze                         |
| 27.  | 4/61/83-31                                         | ślad osadnictwa              | pradzieje                             |
|      |                                                    | osada                        | wczesne średniowiecze                 |
|      |                                                    | ślad osadnictwa              | późne średniowiecze                   |
|      |                                                    | osada                        | okres wpływów rzymskich, nowożytność  |
| 28.  | 5/62/83-31                                         | ślad osadnictwa              | wczesne średniowiecze                 |
| 29.  | 6/63/83-31                                         | ślad osadnictwa              | późne średniowiecze                   |
|      |                                                    | osada                        | okres nowożytny                       |
| 30.  | 10/67/83-31                                        | ślad osadnictwa              | późne średniowiecze                   |
|      |                                                    | ślad osadnictwa              | okres wpływów rzymskich, nowożytność  |
| 31.  | 9/66/83-31                                         | ślad osadnictwa              | wczesne średniowiecze                 |
| 32.  |                                                    | ślad osadnictwa              | XIII-XIV w.                           |
| 33.  |                                                    | ślad osadnictwa              | okres nowożytny                       |
| 34.  | 7/64/83-31                                         | ślad osadnictwa              | wczesne średniowiecze                 |
| 35.  |                                                    | ślad osadnictwa              | XIII-XIV w.                           |
| 36.  |                                                    | ślad osadnictwa              | okres nowożytny                       |
| 37.  | 1/58/83-31                                         | ślad osadnictwa              | epoka kamienia                        |
| 38.  |                                                    | osada                        | epoka brązu                           |
| 39.  |                                                    | osada                        | okres wpływów rzymskich, halsztat     |
| 40.  |                                                    | ślad osadnictwa              | okres lateński                        |
| 41.  |                                                    | osada                        | okres wpływów rzymskich               |
| 42.  |                                                    | osada                        | pradzieje                             |
| 43.  |                                                    | osada                        | wczesne średniowiecze                 |
| 44.  |                                                    | ślad osadnictwa              | wczesne średniowiecze                 |
| 45.  |                                                    | osada                        | wczesne średniowiecze                 |
| 46.  |                                                    | osada                        | XIII-XIV w.                           |
| 47.  |                                                    | osada                        | XV-XVI w.                             |
| 48.  |                                                    | ślad osadnictwa              | XVII-XVIII w.                         |
| 49.  | 8/65/83-31                                         | ślad osadnictwa              | pradzieje                             |

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

10. Zasób wojewódzkiej i wykazu zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.

11. ochronę historycznych urządzeń technicznych oraz dzieł inżynierskich lub ich zespołów, trwale związanych z miejscem posadowienia, dla których obowiązuje:

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

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 rewitalizacji, 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) nie określa się granic terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) na obszarze objętym planem znajdują się obiekty i obszary przyrodniczo cenne podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym:
  - a) obszar „Natura 2000”:
    - obszar specjalnej ochrony „Grądy Odrzańskie” - PLB 020002,
    - obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Grądy w Dolinie Odry” PLH020017,
  - b) pomnik przyrody
    - grupa dębów – Stary Górnik – Numer rejestru: 261 Decyzja Nr 1/82 z dnia 21.01.1982 r.;
    - grupa trzech dębów – Stary Górnik – Numer rejestru: 262 Decyzja Nr 2/82 z dnia 21.01.1982 r.;
    - pojedynczy dąb – Stary Górnik – uchwała nr XXXIV/344/2005 Rady Gminy Oława z dnia 25 października 2005 r.
- 3) na obszarze objętym planem znajdują się obiekty i obszary zabytkowe podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, których wykaz zawiera §11;
- 4) obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 321 „Pradolina Wrocławska”, który podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
- 5) obszarów:
  - 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) narażonych na zalanie wodami w przypadku zniszczenia i uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 6) obszary wymienione w pkt 6 lit. a i b stanowią obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów infrastruktury technicznej do czasu wybudowania systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem US, dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie związane z obsługą imprez, festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych, w tym obiektów budowlanych; okres tymczasowego zagospodarowania związany jest z czasem ich trwania.

## **§ 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-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) 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;

2. 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, na terenach oznaczonych symbolem MU;
- 2) 1 miejsce na każde rozpoczęte 75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego, na terenach oznaczonych symbolami: US, U;
- 3) 2 miejsce postojowe na terenach oznaczonych symbolami: MN, RM dla każdej działki o przeznaczeniu podstawowym;
- 4) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, na terenach oznaczonych symbolami: U, US za wyjątkiem obszaru dawnego cmentarza;
- 5) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych;
- 6) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określona w ust 1 pkt. 1-5 podlega zsumowaniu;
- 7) 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.

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

4. Miejsca postojowe realizować w formie stanowisk parkingowych usytuowanych na terenie działki lub w obiektach budowlanych, zlokalizowanych w jej obrębie.

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

## **§ 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) projektowane elementy sieci infrastruktury należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych, wewnętrznych i pieszo-jezdnych zgodnie z przepisami odrębnymi, 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) utrzymanie istniejących indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków na terenach zabudowanych,
  - c) stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków oraz zbiorników bezodpływowych na terenach zabudowanych które nie mogą być skanalizowane;
  - d) modernizację, adaptację, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej w zakresie sieci dystrybucyjnych;
  - e) odległość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej od pasa drogowego, określają przepisy odrębne.

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,
    - c) pasów eksploatacyjnych dla przebiegów magistrali wodociągowych, na których obowiązuje zakaz budowy obiektów niezwiązanych z obsługą sieci oraz nasadzeń trwałych;
  - 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie mogą kolidować z historycznym krajobrazem kulturowym.
4. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowo-gospodarczych, przemysłowych, rolniczych, komunalnych, 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:
- 3) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki inwestycyjnej,
  - 1) dopuszcza się w przypadku braku możliwości określonej w pkt 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej;
  - 2) sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci;
  - 3) 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- o sprawności energetycznej co najmniej 80 %.
8. Dla zaopatrzenia w gaz ustala się: sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci.
9. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) korzystanie z systemu zasilania gminy liniami niskiego 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) sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci;
  - 7) 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 mieszkaniowo – usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MU0.1- MU0.12, MU1.1, MU1.2, 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 naprawy pojazdów, stacji paliw.
3. W ramach przeznaczenia podstawowego zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy

kubaturowej i znaczącej modernizacji istniejącej zabudowy. Ustalenia znajdujące się w ustępach 4 i 5 dotyczą pozostałych przedsięwzięć budowlanych.

4. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi towarzyszące, z wykluczeniem działalności uciążliwych;
- 2) urządzeń towarzyszących;
- 3) miejsca postojowe dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej, naziemnych oraz w części podziemnej budynków.

5. 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 MU0.1- MU0.12 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2;
  - b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenie oznaczonym symbolami MU1.1, MU1.2, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3;
  - c) dla budynków znajdujących się w wykazie zabytków obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 7;
  - d) 7,00 m dla zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 2) kształtowanie połaci dachowych:
  - a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują, na terenach oznaczonych symbolami MU0.1- MU0.12, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2;
  - b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenie oznaczonym symbolami MU1.1, MU1.2, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3;
  - c) dla budynków znajdujących się w wykazie zabytków obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 7;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 4) intensywność zabudowy 0,10 - 1,00;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 70%;
- 6) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 25 m;
- 7) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających drogi wynosi do 55m.

**§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami MN0.1, MN0.2, MN1.1- MN1.14, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

2. Przeznaczenie podstawowe:

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

3. W ramach przeznaczenia podstawowego zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej i znaczącej modernizacji istniejącej zabudowy. Ustalenia znajdujące się w ustępach 4 i 5 dotyczą pozostałych przedsięwzięć budowlanych.

4. 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.

5. 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 terenie oznaczonym symbolami MN1.1- MN1.14, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2;
  - b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenie oznaczonym symbolami MN0.1, MN0.2, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3;
  - c) dla budynków znajdujących się w wykazie zabytków obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 7;
- 2) kształtowanie połaci dachowych:
  - a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenie oznaczonym symbolami MN1.1- MN1.14, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2;
  - b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenie oznaczonym symbolami MN0.1, MN0.2, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3;

- c) dla budynków znajdujących się w wykazie zabytków obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 7;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40%;
  - 4) intensywność zabudowy 0,10- 0,80;
  - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60%;
  - 6) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 22 m;
  - 7) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających drogi wynosi do 35m;
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) nakaz utrzymania harmonijnej kolorystyki elewacji obiektów w obrębie ciągów dróg;
  - 2) dopuszcza się stosowanie elementów prefabrykowanych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji;
  - 3) zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji od strony przestrzeni publicznych powyżej 1,2 m.

**§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem RM0.1-RM0.6, dla których 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 zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej i znaczącej modernizacji istniejącej zabudowy. Ustalenia znajdujące się w ustępach 4 i 5 dotyczą pozostałych przedsięwzięć budowlanych.
4. Przeznaczenie uzupełniające:
- 1) zabudowa mieszkaniowa, mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;
  - 2) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie;
  - 3) urządzenia towarzyszące.
5. 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, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2;
    - b) dla budynków znajdujących się w wykazie zabytków obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 7;
  - 2) kształtowanie połaci dachowych:
    - a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2;
    - b) dla budynków znajdujących się w wykazie zabytków obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 7;
  - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 20%;
  - 4) intensywność zabudowy 0,10- 1,00;
  - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60%;
  - 6) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 30 m;
  - 7) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających drogi wynosi do 12m.

**§ 19. 1. Wyznacza się teren usług oznaczone na rysunku planu symbolem U1.1 o przeznaczeniu podstawowym - teren usług sakralnych, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej i znaczącej modernizacji istniejącej zabudowy. Ustalenia znajdujące się w ustępie 3 dotyczą pozostałych przedsięwzięć budowlanych.
3. 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 „B” ochrony konserwatorskiej obszar historycznego układu ruralistycznego - ujęty w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową, dotyczącej zabytkowego cmentarza oraz obszaru zieleni historycznej, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2,6.

**§ 20. 1. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu**

**symbolem US0.1 dla którego obowiązują następujące ustalenia:**

**2. Przeznaczenie podstawowe:**

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

**3.** W ramach przeznaczenia podstawowego zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej i znaczącej modernizacji istniejącej zabudowy. Ustalenia znajdujące się w ustępach 4 i 5 dotyczą pozostałych przedsięwzięć budowlanych.

**4. Przeznaczenie uzupełniające:**

- 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.

**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 - dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3;
- 2) kształtowanie połaci dachowych:
  - a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3;
  - b) dopuszcza się stosowanie dachów pulpitowych, dwuspadowych lub wielospadowych kalenicowych o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu połaci  $1,5^{\circ}$  -  $15^{\circ}$  z dopuszczeniem obudowy ich attyką, dla budynków o powierzchni zabudowy powyżej  $300m^2$ ;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 4) intensywność zabudowy 0,00- 1,00;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60%;
- 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, których położenie ustala rysunek planu; odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających drogi wynosi do 10m.

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

- 1) zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji od strony ulic publicznych powyżej 1,7 m parametr nie dotyczy ogrodzeń placów sportowych;
- 2) zakaz stosowania dla nowej zabudowy, lokalizowanej w obszarze planu:
  - a) pokryć dachowych z powlekanych blach trapezowych,
  - b) kolorystyki elewacji ograniczonej do barw podstawowych.

#### **§ 21. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:**

- 1) ZP0.1 o przeznaczeniu podstawowym zieleni urządzonej -parki;
- 2) ZC0.1 przeznaczeniu podstawowym cmentarze.

**2.** W ramach przeznaczenia podstawowego zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej i znaczącej modernizacji istniejącej zabudowy. Ustalenia znajdujące się w ustępach 3 - 5 dotyczą pozostałych przedsięwzięć budowlanych.

**3. Przeznaczenie uzupełniające:**

- 1) zieleni izolacyjna dla terenu znaczonego symbolem ZP0.1
- 2) urządzenia towarzyszące.

**4.** Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy zlokalizowanych poza strefą ochrony konserwatorskiej „B”:

- 1) dla terenu oznaczonym symbolem ZC0.1, znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz ochrony obszarów zieleni historycznej, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2,6;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem ZP0.1:
  - a) ustala się wysokość zabudowy podlegającej nieznacznej modernizacji – do 4,5 m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
  - b) dachy o kącie nachylenia  $40^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 80%;



- 4) intensywność zabudowy 0,00 - 0,10;
  - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 10%;
  - 6) nieprzekraczalnej długości elewacji frontowej budynku do 6 m;
  - 7) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających drogi wynosi do 20m;
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszczenie poza strefą ochrony konserwatorskiej „B” nieznaczną modernizację obiektów związanych z rekreacją i wypoczynkiem oraz infrastrukturą techniczną.

**§ 22. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami ZL0.1- ZL0.11, o przeznaczeniu podstawowym tereny lasów.**

2. 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.

**§ 23. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: R0.1 – R0.12, R1.1- R1.10, o przeznaczeniu podstawowym - tereny rolnicze.**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej i znaczącej modernizacji istniejącej zabudowy. Ustalenia znajdujące się w ustępach 3 -5 dotyczą pozostałych przedsięwzięć budowlanych.

3. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) urządzenia towarzyszące;
  - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej spełniające warunki określone w przepisach odrębnych;
  - 3) zalesianie gruntów rolnych spełniających warunki określone w przepisach odrębnych;
  - 4) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną, w tym stawy rybne wraz z niezbędną obsługą spełniające warunki określone w przepisach odrębnych.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - 1) wysokość zabudowy podlegającej nieznaczącej modernizacji 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;
  - 7) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających dróg;
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) obowiązują uwarunkowania wynikające z ustaleń dla strefy ochrony konserwatorskiej „B” oraz ochrony krajobrazu kulturowego „K”;
  - 2) całkowity zakaz wznoszenia zabudowy związanej z zamieszkiwaniem na terenach oznaczonych symbolem R0.1 – R0.12;
  - 3) całkowity zakaz wznoszenia zabudowy na terenach oznaczonych symbolem R1.1- R1.10.

**§ 24. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: WS0.1- WS0.6, o przeznaczeniu podstawowym - wody powierzchniowe śródlądowe.**

2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 4) urządzenia i obiekty wodne związane z ochroną przeciwpowodziową oraz z retencją;
  - 5) 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) uszkodzania umocnień;
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: całkowity zakaz zabudowy nie związanej z przeznaczeniem podstawowym w tym ogrodzeń, za wyjątkiem urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem cieków wodnych.

**§ 25. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami WP0.1- WP0.6, o przeznaczeniu podstawowym - tereny wałów przeciwpowodziowych.**

2. Przeznaczenie uzupełniające - urządzenia i obiekty wodne związane z 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) uszkodzania umocnień;

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: całkowity zakaz zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym oraz z ochroną przeciwpowodziową.

**§ 26. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:**

1) KDG0.1-KDG0.3 o przeznaczeniu podstawowym – drogi publiczne główne;

2) KDD0.1-KDD0.8 o przeznaczeniu podstawowym – drogi publiczne dojazdowe.

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

1) w dotychczasowej szerokość pasa drogowego, zgodnie ze stanem własności, do 140m dla terenu oznaczonego symbolem KDG0.1-KDG0.3;

2) do 26m dla terenu oznaczonego symbolem KDD0.1-KDD0.8.

**§ 27. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KDW0.1, o przeznaczeniu podstawowym - droga wewnętrzna.**

2. Ustala się szerokość dróg zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi na rysunku planu o parametrze do 20m.

**§ 28. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDPJ0.1 – KDPJ0.5, o przeznaczeniu podstawowym: tereny ciągów pieszo-jezdných.**

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 55m.

## **Rozdział 7**

### **Przepisy końcowe**

**§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.**

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