

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Osiek, Niemil 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.), w związku z uchwałą Nr XLIV/292/2013 Rady Gminy Oława z dnia 30 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Osiek, Niemil w gminie Oława, jak również uchwałą nr XXXI/184/2016 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 Osiek, Niemil 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 dla terenu położonego w obrębie wsi Osiek, Niemil w gminie Oława.

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

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek 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

4. 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;
- 3) oznaczenia terenu zawierające:
 - a) symbol określający przeznaczenie terenu,
 - b) numer lub numery terenu wyróżniające go spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, obszar historycznego układu ruralistycznego - ujęty w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obszar historycznego układu ruralistycznego - ujęty w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową;
- 7) granica strefy „W” ścisłej ochrony archeologicznej;
- 8) granica strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych;
- 9) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 10) zasięg strefy „E” ochrony ekspozycji;
- 11) budynki posiadające cechy zabytkowe
- 12) zabytki wpisane do wykazu zabytków;

- 13) obszary zieleni historycznej wpisane do wykazu zabytków
 - 14) stanowiska archeologiczne wpisane do wykazu zabytków;
 - 15) zabytkowe szpalery, aleje;
 - 16) zabytkowe nawierzchnie brukowe;
 - 17) zabytkowe obiekty małej architektury.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

- 1) dach symetryczny – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz zachowanej symetrii ich układu;
- 2) podstawowe przeznaczenie terenu w granicach działki budowlanej planu – jest to obowiązujące przeznaczenie dominujące w jej granicach;
- 3) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, która nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu; są to ustalenia, które określają inne niż podstawowe przeznaczenie, sposoby zagospodarowania lub sposoby użytkowania, z zastrzeżeniem, iż ich realizacja może nastąpić jedynie po potwierdzeniu w projekcie zagospodarowania całej działki, możliwości realizacji przeznaczenia podstawowego, zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami określonymi w planie dla poszczególnych przeznaczeń;
- 4) urządzenia towarzyszące- są to urządzenia zdefiniowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi, niezaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu, w tym terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) gastronomii,
 - c) ochrony zdrowia, odnowy biologicznej,
 - d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
 - e) ubezpieczeń i finansów,
 - f) poczty i telekomunikacji,
 - g) oświaty i nauki,
 - h) opieki społecznej,
 - i) kultury, sztuki i rozrywki,
 - j) sportu i rekreacji,
 - k) turystyki i hotelarstwa,
 - l) projektowania i pracy twórczej,
 - m) drobnych usług rzemieślniczych takich, jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku, z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej;
- 7) 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%;
- 8) 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;
- 9) zabudowa – należy przez to rozumieć budowle, budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą.

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) RUP - teren usług, produkcji rolniczej
- 6) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 7) R – tereny rolnicze;
- 8) ZP – tereny zieleni urządzonej – parki;
- 9) ZC – tereny cmentarzy;
- 10) Z – tereny zieleni nieurządzonej;
- 11) ZL – tereny lasów;
- 12) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 13) KDA – tereny dróg publicznych autostrad;
- 14) KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych;
- 15) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 16) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 17) KDPJ- tereny ciągów pieszo-jezdnym;
- 18) E – tereny infrastruktury technicznej – elektro energetyka;

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

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

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

1) dopuszcza się dla terenów wyznaczonych planem pod warunkiem niekolidowania z historycznym krajobrazem kulturowym:

- a) utrzymanie istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu, 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-jezdnym 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) wydzielenie 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,
 - dojeżdż 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”;
 - c) lokalizowania reklam wzdłuż autostrady A-4.
3. Wyznacza się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych uchwały; parametr linii zabudowy został określony na załączniku graficznym stanowiąc odległość pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą.
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, ustalenie to nie dotyczy zabytkowych zespołów zabudowy oraz terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej „A”, „B”.

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

- 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.

2. dla zespołów sakralnych oraz terenów stanowisk archeologicznych o zachowanej formie krajobrazowej, w tym wpisanych do rejestru zabytków obowiązują ograniczenia w tym zakresie, należy stosować zasady i warunki na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem obiektów związanych z lokalizacją inwestycji celu publicznego oraz komunikacji, obsługi jej, jak i infrastruktury technicznej;

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.

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

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonej w przepisach odrębnych;

2) dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem MU – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych określonych w przepisach odrębnych;

3) dla terenów: 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.

4. Natężenie pola elektrycznego i magnetycznego oraz wartość progowa poziomu hałasu wytwarzanego przez linie elektroenergetyczne 400 kV i 110 kV nie może powodować przekroczeń standardów środowiskowych;

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

6. 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.

7. Ścieki pochodzące z własnego gospodarstwa domowego lub rolnego mogą być wprowadzane do ziemi, w granicach gruntu stanowiącego własność wprowadzającego, jeżeli spełnione są warunki zawarte w przepisach odrębnych;

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

9. 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.

10. 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.

11. Porządkowanie gospodarki cieplnej, w ramach budowy nowych systemów grzewczych oraz prac modernizacyjnych, poprzez preferowanie paliw i systemów ekologicznych.

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

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

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

2. Dla strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, tożsamej z obszarem historycznego układu ruralistycznego - ujętym w wykazie i rejestrze zabytków nieruchomych wraz z zabudową, oznaczonej na rysunku planu.

1) Dla historycznych układów przestrzennych wsi wraz z zabudową:

a) nakaz prowadzenia działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych;

b) należy zachowywać i rewaloryzować historyczny układ przestrzenny założenia oraz jego poszczególne komponenty w tym: 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 zabudowy, obiekty małej architektury i zieleń),

- c) należy poddać restauracji i modernizacji technicznej, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych, z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości zespołów budowlanych i poszczególnych obiektów, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować - dotyczy to również kompozycji parkowych, nasadzeń przydrożnych, planowanych obsadzeń cieków i zbiorników wodnych o wartościach historycznych; przebudowę i adaptację historycznych obiektów dopuszcza się przy zachowaniu ich zabytkowych cech;
- d) utrzymać charakterystyczny typ zabudowy;
- e) dopuszcza się nową zabudowę w obrębie zespołów w miejscu nieistniejących już budynków historycznych; odtworzenie historycznej zabudowy uzupełniającej winno nastąpić zgodnie z przekazami ikonograficznymi oraz wynikami badaniami archeologiczno-architektonicznymi, nowe linie zabudowy winny odpowiadać historycznemu zagospodarowaniu tych terenów;
- f) należy dążyć do uporządkowania zespołów - obiekty wtórne, dysharmonijne i szpecące winny być docelowo przeznaczone do rozbiórki bądź też przebudowy, której efektem będzie poprawa standardu estetycznego całego założenia.
- g) należy uporządkować wnętrza zabudowy zabytkowych zespołów budowlanych (np. zagród), puste place powstałe po obiektach historycznych powinny uzyskać zagospodarowanie odtworzeniowe bądź jako zieleńce wewnątrz zabudowy wykonywane według indywidualnych projektów powstałych z godnie z przepisami odrębnymi;
- h) dostosować planowane urządzenie terenu do historycznej kompozycji przestrzennej;
- i) wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej dla inwestycji związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących; w przypadku istniejącego obiektu - po przebudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią, za wyjątkiem obiektów dysharmonijnych oraz obiektów znajdujących się w ewidencji zabytków;
- j) wymaga się dla nowej i przebudowywanej zabudowy zharmonizowanie jej 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) należy dla planowanych zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi przeprowadzić badania archeologiczne, na podstawie przepisów odrębnych;
- l) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy w obrębie układu ruralistycznego:
 - budynki dwukondygnacyjne, wysokość do 9 m (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu), z kondygnacją górną w poddaszu; bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy np. ganek bądź garaż) - nie dotyczy obiektów historycznych, które posiadają inną wysokość; wyklucza się możliwość wprowadzania portyków, przypór bądź innych elementów niewystępujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej, powstałej przed 1945 r.;
 - dopuszcza się dla zabudowy produkcyjnej i usługowej stosowanie jednej kondygnacji nadziemnej, z wyjątkiem obiektów historycznych,
 - w nowej lub przebudowywanej zabudowie stosować dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia 38-45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglonym, 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;
 - nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku w układzie szczytowym 9m, w układzie kalenicowym 25 m dla zabudowy mieszkalno- gospodarczej,
 - budynki wykonać w technologii murowanej; elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych;
 - dla elewacji należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków np. w odcieniach bieli, rozbielonych kolorów piaskowych, beżu, jasnych szarości;

- okna prostokątne, w układzie pionowym, o tradycyjnych podziałach krzyżowych, w budynkach gospodarczych można stosować okna o formie kwadratu, wielopodziałowe
 - ogrodzenia o formie w tym wysokości i materiale nawiązującej do lokalnych, historycznych ogrodzeń (murowane, z elementami drewna, metaloplastyki; ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1.60 m);
 - m)** należy usunąć obiekty dysharmonizujące lub pozostawić je do śmierci technicznej, analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni);
 - n)** należy likwidować obiekty tymczasowe;
 - o)** zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów przeseł prefabrykowanych;
 - p)** obowiązuje zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
 - q)** zakazuje się:
 - lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru; zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji; zakaz lokalizacji elementów wysokościowych, instalacji odnawialnych źródeł energii;
 - 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 sztyków sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie;
 - r)** wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
 - s)** należy elementy infrastruktury projektować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów zabytkowych poszczególnych obiektów i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
 - t)** zakaz stawiania wolnostojących silosów za wyjątkiem obudowanych stanowiących budynki;
 - u)** należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym układem miejscowości, zachować istniejącą zieleń - ochronie podlega istniejący drzewostan, układ dróg, cieków wodnych.
- 2)** Dla terenów zespołów sakralnych, wraz z terenami przykościelnymi (w obrębie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej), oraz strefą ekspozycji (kościół wraz z cmentarzem przykościelnym, ogrodzeniem i zabytkowymi elementami małej architektury) obowiązuje:
- a)** nakaz prowadzenia działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych,
 - b)** zakaz wprowadzania nowej zabudowy,
 - c)** wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewaloryzacji i konserwacji obiektów zabytkowych, elementów historycznego układu, ogrodzenia i historycznej zieleni pocmentarnej (cmentarze przykościelne),
 - d)** należy prowadzić wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie zespołu i przy jego poszczególnych elementach oraz przy i w budynku kościoła zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
 - e)** obowiązuje zakaz wprowadzania podziałów historycznych założeń.

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

- 1)** 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, 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 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 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 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) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku w układzie szczytowym 9m, w układzie kalenicowym 25 m dla zabudowy mieszkalno- gospodarczej,

c) 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.,

d) dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia 38-45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglasmym, 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,

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) dla elewacji 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

h) ogrodzenia o formie w tym wysokości i materiale nawiązującej do lokalnych, historycznych ogrodzeń (murowane, z elementami drewna, metaloplastyki; ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1.60 m);

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;

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) 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 zielen - ochronie podlegają istniejące tereny zielone, drzewostan, układ dróg, cieków wodnych;

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

- 1)** zagospodarowanie terenu oraz obiekty budowlane powinny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz i kształtowane w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie usytuowania, wysokości, skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego (w tym pokrycia dachu) i kolorystyki;
- 2)** stosowanie materiałów:
 - a)** pokrycia dachu - dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym ceglastym,
 - b)** elewacje tynkowane w stonowanej gamie kolorystycznej: odcienie bieli, rozbielone beże, jasne szarości, kolory piaskowe, ugry, z dopuszczeniem ceramicznych materiałów elewacyjnych;
- 3)** następujące kształtowanie nowej zabudowy:
 - a)** wysokości i gabaryty obiektów nie mogą przewyższać skalą budynków o podobnej funkcji ulokowanych w otoczeniu,
 - b)** wymagane dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga w dachu stromym o maksymalnej wysokości - 9 m, dopuszcza się dla zabudowy produkcyjnej i usługowej stosowanie jednej kondygnacji nadziemnej,
 - c)** dach o połaciach symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych - kalenicowy ograniczony do przekryć lukarn i naczółków, o kącie nachylenia połaci od 36° do 45°, z dopuszczeniem dla zabudowy produkcyjnej i usługowej o powierzchni zabudowy powyżej 300m²: dachów pulpitowych, dwuspadowych lub wielospadowych kalenicowych o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu połaci 1,5° -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, linii 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 zielen - ochronie podlega istniejący drzewostan: aleje, zadrzewienia śródpolne, szpalery, układ dróg;
- 8)** umieszczenia reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze jest zabronione; dopuszcza się umiejscowienie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
- 9)** linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe, za wyjątkiem przebudowywanych i modernizowanych.
- 10)**

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

- 1)** ograniczenie planowanego zagospodarowanie, 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 wieś;
- 2)** zakaz wprowadzania rozwiązań formalnych negatywnie wpływających na istniejące relacje przestrzenne i mogących tworzyć wyraźny dysonans w krajobrazie miejscowości.

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

- 1) ochronie podlegają zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) zespoły kościelne z cmentarzami przykościelnymi,
 - b) stanowiska archeologiczne o zachowanej formie krajobrazowej, wraz z terenami przyległymi, stanowiącymi otoczenie zabytku, obowiązuje zakaz zabudowy, oraz konieczności właściwego wyeksponowania obiektu,
 - c) krzyże pokutne wraz z najbliższym otoczeniem.
- 2) dla obiektów i obszarów podlegających ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się:
 - a) priorytet wymogów konserwatorskich oraz zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu
 - b) dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych elementów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem oraz naukowe badania archeologiczne. Dla dopuszczalnych prac ingerujących w poziom gruntu obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, archeologiczno-architektonicznych.

7. Dla strefy „OW” ochrony reliktów archeologicznych, 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.

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

- 1) ochronie podlegają dawne cmentarze, dla których obowiązuje:
 - a) zachowanie obiektów, w tym grobowców i kamiennych studni będących śladem po dawnym użytkowaniu, ogrodzeń murowanych; obiektów małej architektury - kalwaria - droga krzyżowa.
 - b) realizowanie działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych oraz priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich;
 - c) zachowanie użytkowania i przeznaczenia istniejącego cmentarza;
 - d) zachowanie jako tereny zielone nieużytkowanego cmentarza;
 - e) zachowanie i konserwację elementów historycznych układów przestrzennych cmentarzy, w tym: historycznych ogrodzeń, bram, nagrobków, obiektów sztuki sepulkralnej, zieleni;
 - f) zabezpieczenie zachowanych nagrobków przed dewastacją, pozostawienie ich na miejscu, utworzenie dla nich lapidarium lub zachowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - g) dopuszczalne nowych inwestycji, w przypadku cmentarzy użytkowanych, wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia;
 - h) prowadzenie wszelkich zamierzeń i działań inwestycyjnych, planowanych na terenie cmentarzy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

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

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

10. Zasób, wykaz wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu

rozpoznaniu i może być aktualizowany.

11. Ochronę historycznych urządzeń technicznych oraz dzieł inżynieryjnych lub ich zespołów, trwale związanych z miejscem posadowienia takich jak: budynki stacji transformatorowych, mosty, przepusty, wiadukty, stopnie wodne, jazy, umocnienia wodne, dla których obowiązują:

- 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.

12. Uwzględnia się ochronę **obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków**, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, w tym:

- 1) Kościół par. św. Marii Magdaleny, rejestr zabytków A/1292/1159, data rejestru 1964.11.20;
- 2) Kościół fil. św. Katarzyny, rejestr zabytków A/1287/1035, data rejestru 1964.01.21;
- 3) Stanowisko archeologiczne:
 - a) grodzisko wczesnośredniowieczne nr 1/1/85-30 nr rej. 38/Arch/1964;
 - b) osada wielokulturowa - pucharów lejątych z okresu neolitu, kultury łużyckiej z epoki brązu i wczesnego średniowiecza - nr rej. 449/Arch/69.

13. Ochronie podlegają zabytkowe obiekty małej architektury.

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

- 1) wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi;
- 2) zakaz wprowadzania zalesień.

15. 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.

16. Wszelkie działania w historycznym układzie ruralistycznym wsi, wpisanych 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, w tym:

a) pomnik przyrody:

- pojedynczy dąb - na terenie wsi Niemil - Numer rejestru: 77 Decyzja Nr 126/64 z dnia 03.12.1964 r.,

- pojedyncza lipa - na terenie wsi Osiek - Numer rejestru: 81 Decyzja Nr 131/64 z dnia 03.12.1964 r.,

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 $Q_{10\%}$ - obszar szczególnego zagrożenia powodzią,

b) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, zagrożenia powodzią $Q_{1\%}$ - obszar szczególnego zagrożenia powodzią,

c) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, zagrożenia powodzią $Q_{0.2\%}$,

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.

5) granicę strefy ochronnej ujęć wody pitnej dla miasta Wrocławia i aglomeracji oznaczono na rysunku planu, obowiązują zasady ochrony, jak w przepisach odrębnych, wynikające z

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

5) granicę strefy ochronnej ujęcia wody w miejscowości Osiek – teren ochrony bezpośredniej ustanowiony na podstawie decyzji Starosty Oławskiego nr OS.6220.1.2011 z dnia 3 sierpnia 2011.

§ 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- jezdnych o charakterze dróg wewnętrznych lub sięgaczy dojazdowych na terenach funkcjonalnych, poza historycznymi założeniami sakralnymi wpisanymi do rejestru zabytków, 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) dopuszczenie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego nie może kolidować z historycznym krajobrazem kulturowym.

3. 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:

1) 1 miejsce na budynek jednorodzinny, lokal mieszkalny lub mieszkanie, na terenach oznaczonych symbolami **MN, MU**;

2) 1 miejsce na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego, na terenach oznaczonych symbolami: **US, U**; z wyłączeniem zespołu sakralnego z kościołem wpisanym do rejestru zabytków;

3) 2 miejsce postojowe na terenach oznaczonych symbolami: **MN, RM** dla każdej działki o przeznaczeniu podstawowym;

4) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej przeznaczenia usługowego zlokalizowanego na terenach oznaczonych symbolami: **MN, RM, U, US, RUP** lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

5) 1 miejsce na trzech pracowników na terenach oznaczonych symbolami: **RUP**;

6) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych;

7) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określona w ust 1 pkt. 1-6 podlega zsumowaniu.

8) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w ilości 1 stanowiska na 12 stanowisk ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1.

4. Dopuszcza się zabezpieczenie miejsc postojowych poprzez wykorzystanie lokalizacji miejsc

parkingowych na działkach sąsiednich, lub na terenach innych wyznaczonych planem pod realizację parkowania.

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

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

§ 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) realizację urządzeń i elementów sieci uzbrojenia technicznego poza terenami wyznaczonymi w planie na ten cel;

b) realizację przesyłowej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu:

- linii elektroenergetycznej 400 kV, jako linii napowietrznej, dwutorowej,

- linii elektroenergetycznej 110 kV,

- w pasach tych obowiązuje zakaz sadzenia zieleni o wysokości większej niż 2,5 m pod linią elektroenergetyczną oraz wzdłuż linii po obu jej stronach, w pasie terenu zapewniającym spełnienie wymagań bezpieczeństwa konstrukcji, użytkowania oraz utrzymania właściwego stanu technicznego linii;

c) utrzymanie istniejących indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków na terenach zabudowy mieszkaniowej,

d) stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków oraz zbiorników bezodpływowych na terenach zabudowy mieszkaniowej, które nie mogą być skanalizowane, przy zachowaniu odległości między poszczególnymi obiektami, w szczególności studni, zgodnych z obowiązującymi odrębnymi przepisami;

e) modernizację, adaptację, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym;

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

5) na rysunku planu oznaczono:

a) elektroenergetyczne linie przesyłowe (jednotorowe i dwutorowe) o napięciu 110kV i 400kV, oraz ich pasy technologiczne:

- dla linii 400kV: 70m, tj. po 35m od osi linii w obu kierunkach,

- dla linii 110kV: 30m, tj. po 15m od osi linii w obu kierunkach.

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 przy zachowaniu odległości między poszczególnymi obiektami zgodnych z obowiązującymi odrębnymi przepisami;

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

3) ścieki przemysłowe po ich podczyszczeniu mogą być odprowadzane do sieci kanalizacji

sanitarnej wyłącznie na warunkach, ustalonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

9. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną o charakterze dystrybucyjnym 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 tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: MU0.1-MU0.23, MU1.1- MU1.10, MU2.1 dla których obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i wielorodzinnej) oraz usługowo-gospodarczej – stanowiące tereny istniejącego wielofunkcyjnego zainwestowania wiejskiego;
- 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 dopuszcza się:

- 1) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie, z wykluczeniem działalności uciążliwych
- 2) obiekty produkcyjne, składy i magazyny do 20% powierzchni terenu;
- 3) 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 oraz o cechach zabytkowych obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 9,
- 2) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu:
 - a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonym symbolami: **MU0.1, MU0.2, MU0.6-MU0.17, -0.22MU0.23, MU1.2a, MU1.4a, MU1.5a, MU1.8** obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2,

- b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: **MU0.19-MU0.21, MU1.1, MU1.2b, MU1.3, MU1.4b, MU1.5b MU1.6, MU1.7, MU1.9, MU1.10** obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 3,
 - c) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenie oznaczonym symbolem **MU2.1**, obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 4;
- 3) kształtowanie połaci dachowych:
- a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: **MU0.1, MU0.2, MU0.6-MU0.17, -0.22MU0.23, MU1.2a, MU1.4a, MU1.5a, MU1.8** obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 2,
 - b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: **MU0.19-MU0.21, MU1.1, MU1.2b, MU1.3, MU1.4b, MU1.5b MU1.6, MU1.7, MU1.9, MU1.10** obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 3,
 - c) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenie oznaczonym symbolem **MU2.1**, obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 4;
- 4) nieprzekraczalna szerokość elewacji dla budynków znajdujących się w obszarze strefach „A” na terenach oznaczonych symbolami: **MU0.1, MU0.2, MU0.6-MU0.17, -0.22MU0.23, MU1.2a, MU1.4a, MU1.5a, MU1.8** i „B” na terenach oznaczonych symbolami: **MU0.19-MU0.21, MU1.1, MU1.2b, MU1.3, MU1.4b, MU1.5b MU1.6, MU1.7, MU1.9, MU1.10**, obowiązują ustalenia wynikające w § 11ust. 2, 3;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 6) intensywność zabudowy 0,01 - 1,30;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 70%;
- 8) nieprzekraczalna szerokość elewacji budynku w układzie kalenicowym 30 m, w układzie szczytowym 9 m w strefie „A” i „B” ochrony konserwatorskiej;
- 9) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczającej drogi wynikającej z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: MN0.1-MN0.7, MN1.1-MN1.11, MN2.1-MN2.8, dla których obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie podstawowe:
- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa zagrodowa.
3. Przeznaczenie uzupełniające:
- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach do 4 mieszkań do 30% powierzchni terenu;
 - 2) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie za wyjątkiem zabudowy szeregowej, udział ich w powierzchni zabudowy nie może przekraczać 30%, z wykluczeniem działalności uciążliwych;
 - 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 oraz o cechach zabytkowych obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 9;
 - 2) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu:
 - a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: **MN1.1 – MN1.15** obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 3,
 - b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenie oznaczonym symbolem **MN0.2 – MN0.7, MN2.1, MN2.2, MN2.3, MN2.4, MN2.5, - MN2.8** obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 4;
- 3) kształtowanie połaci dachowych:
- a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: **MN1.1 – MN1.15** obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 3,
 - b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenie oznaczonym symbolem **MN0.2 – MN0.7, MN2.1, MN2.2, MN2.3, MN2.4, MN2.5, - MN2.8** obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 4;
- 4) nieprzekraczalna szerokość elewacji dla budynków znajdujących się w obszarze strefach „B” na terenach oznaczonych symbolami: **MN1.1 – MN1.15** ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia wynikające w § 11ust. 3;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- a) 25% na terenach oznaczonych symbolami: MN0.1-MN0.7;
- b) 60% na terenach oznaczonych symbolami: MN1.1-MN1.11;
- c) 50% na terenach oznaczonych symbolami: MN2.1-MN2.8,
- 6) intensywność zabudowy
 - a) 0,01- 0,90 na terenach oznaczonych symbolami: MN0.1-MN0.7;
 - b) 0,01- 0,50 na terenach oznaczonych symbolami: MN1.1-MN1.11;
 - c) 0,01- 0,60 na terenach oznaczonych symbolami: MN2.1-MN2.8;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy
 - a) 60% na terenach oznaczonych symbolami: MN0.1-MN0.7;
 - b) 30% na terenach oznaczonych symbolami: MN1.1-MN1.11;
 - c) 40% na terenach oznaczonych symbolami: MN2.1-MN2.8,
- 8) nieprzekraczalna szerokość elewacji budynku w układzie kalenicowym 25 m;
- 9) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczającej drogi wynikającej z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami: RM1.1- RM1.12, RM2.1 dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 2. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa zagrodowa,
 - 2) teren produkcji rolnej i obsługi produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych,
- 3. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa - 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 i zespołów zabudowy znajdujących się w wykazie zabytków obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 9;
 - 2) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu i obiektu:
 - a) dla budynków i obiektów znajdujących się w obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: **RM1.1 – RM1.10** obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 2,
 - b) dla budynków i obiektów znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: **RM1.11, RM1.12, RM2.1**, obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 3,
 - 3) kształtowanie połąci dachowych:
 - a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: **RM1.1 – RM1.10** obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 2,
 - b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: **RM1.11, RM1.12, RM2.1**, obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 3,
 - 4) nieprzekraczalna szerokość elewacji dla budynków znajdujących się w obszarze strefach „A” na terenach oznaczonych symbolami: **RM1.1 – RM1.10** i „B” na terenach oznaczonych symbolami: **RM1.11, RM1.12, RM2.1**, , obowiązują ustalenia wynikające w § 11ust. 2, 3;
 - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 25% na terenach oznaczonych symbolami: **RM1.1- RM1.12**;
 - b) 60% na terenach oznaczonych symbolami: **RM2.1**;
 - 6) intensywność zabudowy 0,10- 1,00;
 - 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) 60% na terenach oznaczonych symbolami: **RM1.1- RM1.12**;
 - b) 30% na terenach oznaczonych symbolami: **RM2.1**;
 - 8) nieprzekraczalna szerokość elewacji budynku w układzie kalenicowym 30m, w układzie szczytowym 9m;
 - 9) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczającej drogi wynikającej z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny usług o przeznaczeniu podstawowym:

- 1) usługi sakralne oznaczone na rysunku planu symbolem U0.1, U1.1.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z ustaleniami dla strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dotyczącej zabytkowego:

- 1) zespołu sakralnego -teren U0.1 , Kościół par. św. Marii Magdaleny nr A/1292/1159 1964.11.20;
- 2) zespołu sakralnego -teren U1.1, Kościół fil. św. Katarzyny nr A/1287/1035 1964.01.21,
3. Obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2 dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej, nakaz realizacji działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
 - 1) ochronie podlega dawny – nieczynny cmentarz znajdujący się w obszarze zespołu sakralnego, obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej „W” .

§ 20. 1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolami: U0.2, U1.2, 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 lub gospodarstw domowych.
3. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) zabudowa zagrodowa;
 - 2) urządzenia towarzyszące;
 - 3) zieleń towarzysząca.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - 1) dla budynków znajdujących się w wykazie zabytków oraz o cechach zabytkowych obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 9;
 - 2) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu, kształtowanie połaci dachowych - dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 3,
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 60% na terenie oznaczonym symbolem U1.1,
 - b) 20% na terenie oznaczonym symbolem U1.2;
 - 4) intensywność zabudowy 0,10 - 2,00 dla pozostałych terenów;
 - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 80%;
 - 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.

§ 21. 1. Wyznacza się teren usług, produkcji rolniczej oznaczony na rysunku planu symbolem RUP1.1, RUP2.1, RUP2.2, dla którego 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 lub gospodarstw domowych;
 - 4) zabudowa związana z produkcją rolniczą;
3. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) zabudowa związana z usługami rolniczymi;
 - 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 oraz o cechach zabytkowych obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 9;
 - 2) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu i obiektu:
 - a) dla budynków i obiektów znajdujących się w obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej, na terenie oznaczonym symbolem **RUP1.1** obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 2,
 - b) dla budynków i obiektów znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenie oznaczonym symbolem **RUP2.1** obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 3,
 - c) dla budynków i obiektów znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenie oznaczonym symbolem **RUP2.2** obowiązują ustalenia wynikające z §

11ust. 4;

- 3) kształtowanie połaci dachowych:
 - a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej, na terenie oznaczonym symbolem **RUP1.1** obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 2,
 - b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenie oznaczonym symbolem **RUP2.1** obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 3,
 - c) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenie oznaczonym symbolem **RUP2.2** obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 4;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 5) intensywność zabudowy 0,10 - 2,00 dla pozostałych terenów;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 80%;
- 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.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem US0.1, US0.2 o przeznaczeniu podstawowym tereny sportu i rekreacji:

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

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

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

- 1) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu – 10m
- 2) ustalenia dla kształtu dachu budynków:
 - a) 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
 - b) 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, nieprzekraczalna wysokość obiektów z dachami pulpitowymi 8m;
- 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 zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczającej drogi wynikającej z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii.

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

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

- 1) obowiązują ustalenia konserwatorskie oraz ograniczenia w kształtowaniu zabudowy wynikające z § 11ust. 2, 7, 11;
- 2) nakaz utrzymania i rewaloryzacji zieleni.

§ 24. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZC0.1, ZC1.1 o przeznaczeniu podstawowym cmentarz.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) urządzenia towarzyszące związane z funkcjonowaniem cmentarza,
- 2) infrastrukturę techniczną wyłącznie związaną z obsługą cmentarzy.

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

- 1) obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji w obszarze historycznych założeń cmentarnych-obszarów zieleni historycznej;
- 2) ustalono ochronę na podstawie wpisu do wykazu zabytków dla terenu oznaczonego symbolem

ZC0.1.

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

- 1) zieleń nieurządzona – oznaczona na rysunku planu symbolem **Z0.1- Z0.10, Z1.1 – Z1.8;**
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - 1) na terenach oznaczonych symbolami **Z1.1 – Z1.8** obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 3 strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 90%;
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) tereny oznaczone symbolami Z1.1 – Z1.10, całkowity zakaz zabudowy;
 - 2) tereny oznaczone symbolami Z0.1 - Z0.6, Z0.9, Z0.10, położone są częściowo na obszarze szczegółowego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%, na których obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych –ustawy Prawo wodne.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym - tereny lasów - oznaczone symbolami ZL01-ZL40:

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:
 - 1) tereny oznaczone symbolami ZL0.12- ZL0.17, ZL0.19, ZL0.20, ZL0.22, ZL0.24, ZL0.25, ZL0.31- ZL0.33 położone są częściowo na obszarze szczegółowego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%, na których obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych –ustawy Prawo wodne.
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem ZL0.20 obowiązują ograniczenia wynikające z częściowej lokalizacji w obszarze stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków oraz objęciem ochroną w ramach strefy „W” ochrony konserwatorskiej.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym - tereny rolnicze – oznaczona na rysunku planu symbolami: R1.1- R1.19, R2.1:

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
 - a) zabudowę gospodarczą związaną z produkcją rolną, w tym: wiaty do magazynowania płodów rolnych, obory, stodoły; na powierzchni nie większej niż 5% nieruchomości za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **R2.1**,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej spełniające warunki określone w przepisach odrębnych,
 - d) zalesianie gruntów rolnych spełniających warunki określone w przepisach odrębnych,
 - e) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną w tym stawy rybne wraz z niezbędną obsługą spełniające warunki określone w przepisach odrębnych za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **R2.1**.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - 1) obowiązują ustalenia konserwatorskie oraz ograniczenia w kształtowaniu zabudowy wynikające z § 11ust. 3 dla terenu oznaczonego symbolem R1.9;
 - 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 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) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 15 m, w układzie szczytowym 9,5m;
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

w tym zakaz zabudowy:

- 1) całkowity zakaz zabudowy związanej z zamieszkiwaniem;
- 2) tereny oznaczone symbolami R1.1, R1.3, R1.4, R1.9, R1.10, R1.12, R1.14 - R1.18, położone są częściowo na obszarze szczegółowego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%, na których obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych –ustawy Prawo wodne.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: wody powierzchniowe śródlądowe, oznaczone na rysunku planu symbolem WS0.1-WS0.11:

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) budowę urządzeń i obiektów wodnych związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz z retencją;

- 2) zieleń urządzoną przywodną.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10;
- 2) nakaz zachowania ochrony istniejących elementów zieleni, dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych wzdłuż cieków wodnych.

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 WS0.3 - WS0.6, WS0.10 położone są częściowo na obszarze szczegółowego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%, na których obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych –ustawy Prawo wodne.

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

- 1) autostrady oznaczone na rysunku planu symbolem **KDA0.1**;
- 2) zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDZ0.1-KDZ0.4**;
- 3) dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD0.1-KDD0.8**.

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

- 1) do 68m dla terenu oznaczonego symbolem **KDA0.1**;
- 2) do 45m dla terenu oznaczonego symbolami: **KDZ0.1-KDZ0.4**;
- 3) do 23m dla terenu oznaczonego symbolami: **KDD0.1-KDD0.8**.

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

- 1) teren oznaczony symbolem **KDA0.1** położony jest częściowo na obszarze szczegółowego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%, na których obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych –ustawy Prawo wodne.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW0.1-KDW0.10.**

2. Ustala się szerokość dróg zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi na rysunku planu o parametrze do 18m.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: tereny ciągów pieszo-jezdných oznaczone symbolem **KDPJ0.1, KDPJ0.2.**

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 29,5 m.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym – infrastruktura techniczna elektroenergetyka, oznaczona na rysunku planu symbolem **E0.1;**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) 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;
- 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;

Rozdział 7

Przepisy końcowe

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

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