

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
położonego w obrębie wsi Chwalibóżyce, Jankowice Małe 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. 1073 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLIV/291/2013 Rady Gminy Oława z dnia 30.04.2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Chwalibóżyce, Jankowice Małe w gminie Oława, jak również uchwałą nr XXXI/183/2016 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 Chwalibóżyce, Jankowice Małe w gminie Oława po stwierdzeniu że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława, uchwalonego uchwałą nr XXXVII/359/2005 Rady Gminy Oława z dnia 16 grudnia 2005 roku ze zmianami, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w granicach określonych na rysunku planu oraz w granicach ewidencyjnych wsi Chwalibóżyce, Jankowice Małe.

2. Załącznikami do uchwały są:

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

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

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

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

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

- 1)** granica obszaru objętego planem;
- 2)** linie rozgraniczające:
 - a)** obowiązujące,
 - b)** orientacyjne;
- 3)** oznaczenia terenu zawierające:
 - a)** symbol określający przeznaczenie terenu,
 - b)** numer lub numery terenu wyróżniające go spośród innych terenów;
- 4)** nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5)** granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, obszar historycznego układu ruralistycznego - ujęty w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową;
- 6)** granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obszar historycznego układu ruralistycznego - ujęty w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową;
- 7)** granica strefy „W” ochrony stanowisk archeologicznych;
- 8)** granica strefy „OW” ochrony reliktywów archeologicznych;
- 9)** granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 10)** zasięg strefy „E” ochrony ekspozycji;
- 11)** stanowiska archeologiczne wpisane do wykazu zabytków;
- 12)** zabytkowe szpalery, aleje;

- 13) budynki posiadające cechy zabytkowe;
 - 14) zabytki nieruchome wpisane do wykazu zabytków.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

- 1) dach symetryczny – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz zachowanej symetrii ich układu;
- 2) podstawowe przeznaczenie terenu w granicach działki budowlanej planu – jest to obowiązujące przeznaczenie dominujące w jej granicach;
- 3) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, która nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu; są to ustalenia, które określają inne niż podstawowe przeznaczenie, sposoby zagospodarowania lub sposoby użytkowania, z zastrzeżeniem, iż ich realizacja może nastąpić jedynie po potwierdzeniu w projekcie zagospodarowania całej działki, możliwości realizacji przeznaczenia podstawowego, zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami określonymi w planie dla poszczególnych przeznaczeń;
- 4) urządzenia towarzyszące- są to urządzenia zdefiniowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi, niezaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu, w tym terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) gastronomii,
 - c) ochrony zdrowia, odnowy biologicznej,
 - d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
 - e) ubezpieczeń i finansów,
 - f) poczty i telekomunikacji,
 - g) oświaty i nauki,
 - h) opieki społecznej,
 - i) kultury, sztuki i rozrywki,
 - j) sportu i rekreacji,
 - k) turystyki i hotelarstwa,
 - l) projektowania i pracy twórczej,
 - m) drobnych usług rzemieślniczych takich, jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku;
- 6) linie rozgraniczające:
 - a) obowiązujące - należy przez to rozumieć obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący,
 - b) orientacyjne - linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania, których przebieg oznaczony na załączniku graficznym może podlegać modyfikacjom według następujących zasad w zakresie przesunięcia do:
 - 15m w sąsiedztwie terenów wód płynących śródlądowych 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, schody wejściowe;
- 8) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć parametr określany jako % maksymalny, będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej lub zespołu działek objętych inwestycją, do jego/ich powierzchni liczonej w granicach linii rozgraniczających dany teren, przemnożony przez 100%;
- 9) wysokość kalenicy lub najwyższego punktu dachu - należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym lub płaskim, mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy budynku do poziomu kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 10) zabudowa – należy przez to rozumieć budowle, budynki lub zespoły budynków.

Rozdział 2

Ogólne zasady zagospodarowania terenu

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

- 1) M – tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 2) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 3) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) US – tereny usług sportu i rekreacji;
- 5) U – tereny usług;
- 6) P/U – tereny produkcji i usług;
- 7) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 8) R – tereny rolnicze;
- 9) ZP – tereny zieleni urządzonej – parki;
- 10) ZC – tereny cmentarzy;
- 11) Z – tereny zieleni nieurządzonej;
- 12) ZL – tereny lasów;
- 13) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 14) E- tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 15) KDG – tereny dróg publicznych głównych;
- 16) KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych;
- 17) KDL – tereny dróg publicznych lokalnych;
- 18) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 19) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 20) KDPJ- tereny ciągów pieszo-jezdnich;

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.

§ 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:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu, oraz zachowanie w obecnej formie architektonicznej – 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;
- 2) zachowanie istniejącej zabudowy usługowej i drobnej produkcji na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej przebudowy rozbudowy i nadbudowy;
- 3) adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów;
- 4) 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;
- 5) lokalizację zabudowy w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 6) komunikację jako przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów, związaną z dojazdami, parkowaniem i garażowaniem, realizację ciągów pieszych i rowerowych wykorzystywanych jako drogi wewnętrzne pieszo- jezdne o charakterze drogi wewnętrznej do obsługi nieruchomości przyległych do nich, obiektów infrastruktury drogowej;
- 7) wyznaczenie dodatkowych ciągów pieszo-jezdnich 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;
- 8) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, o charakterze dystrybucyjnym z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
- 9) wydzielenie działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu z drogi publicznej;

10) zielen, urządzenia sportowo - rekreacyjne, obiekty małej architektury, wody powierzchniowe śródlądowe;

11) zakazuje się:

- a) stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding", oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych za wyjątkiem słupów betonowych oraz podmurówek,
- b) stosowania jako materiałów wykończeniowych blachy falistej i trapezowej w strefach ochrony konserwatorskiej „A”, „B”, „K”.

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

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

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

- 1) na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią tereny dróg publicznych, zieleni urządzonej nie będącej, w dniu wejścia w życie planu, terenami prywatnymi oraz tereny dostępne dla ogółu społeczeństwa;
- 2) nakaz zapewnienia dostępności przestrzeni publicznych dla osób z różnego typu niepełnosprawnością;

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

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanych działek wynosi 600 m²;
- 2) dopuszczenie wydzielania działek mniejszych, niż określone w pkt. 2:
 - a) dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi, jednak nie mniejszych niż 5m²,
 - b) w przypadku gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu, jednak nie mniejszych niż 10m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyjmuje się od 60 do 120°;
- 4) szerokość frontu wydzielanych działek nie powinna być mniejsza niż 20,0m – z wyłączeniem działek związanych z realizacją zabudowy szeregowej, komunikacji i infrastruktury technicznej, których szerokość nie może być mniejsza niż 6,0m.
- 5) dla zespołów sakralnych oraz terenu stanowiska archeologicznego o zachowanej formie krajobrazowej, w tym wpisanego do rejestru zabytków 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.

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 symbolami M, MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonej w przepisach odrębnych;
- 2) dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem MU – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dla terenów: 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. Natężenie pola elektrycznego i magnetycznego oraz wartość progowa poziomu hałasu wytwarzanego przez linię elektroenergetyczną 110 kV nie może powodować przekroczeń standardów środowiskowych poza granicami opracowania planu.

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

5. 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.

6. Dla terenów z przeznaczeniem pod zabudowę wyznacza się pasy obsługi technicznej z zakazem zabudowy, o szerokości na podstawie przepisów odrębnych.

7. 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.

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

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

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

§ 11. 1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

2. Dla strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, tożsamej z obszarem historycznego układu ruralistycznego - ujętym w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową:

- 1) Dla historycznych układów przestrzennych wsi wraz z zabudową:
 - a) nakaz prowadzenia działań odtworzeniowych i rewitalizacyjnych;
 - b) należy zachowywać i rewitalizować historyczny układ przestrzenny założenia oraz jego poszczególne komponenty w tym: rozplanowanie dróg, placów, miedz, historycznych zbiorników wodnych, przebieg: linii zabudowy, układ zabudowy, kompozycję wewnątrz 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 zieleni),
 - 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;
- h) dostosować planowane urządzenia 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 dysharmonicznych 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 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 ceglстым, 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;
 - 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;
 - 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;
- 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 prefabrykowanych; formę, materiał i wysokość ogrodzeń nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń (murowane, z elementami drewna, metaloplastyki; ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1.60 m);
- 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 szyldów 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 obudowane 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 zespołu sakralnego, wraz z terenami przykościelnymi (w obrębie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej), obowiązuje:
- a) nakaz prowadzenia działań odtworzeniowych i rewitalizacyjnych,
 - b) zakaz wprowadzania nowej zabudowy,
 - c) wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewitalizacji 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 rewitalizacyjnym; należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu;
- 2) zachowanie historycznego układu przestrzennego w tym: rozplanowania dróg, ulic, placów, przebiegu linii zabudowy, kompozycji układu przestrzennego, wnętrza zabudowy, kompozycji historycznej zieleni; oraz poszczególnych elementów tego układu w tym: historycznych nawierzchni ulic, placów i chodników, jak również zabytkowych nawierzchni brukowanych, historycznych obiektów technicznych, zabudowy i zieleni;
- 3) kształtowanie historycznej linii zabudowy zgodnie z historycznym zagospodarowaniem, szczególnie na terenach dawnych zagród;
- 4) zachowanie elementów układu przestrzennego; poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
- 5) utrzymanie zagrodowego charakteru zabudowy wsi; lokalizacja nowej zabudowy w obrębie historycznych zagród preferowana jest w miejscach nieistniejących już budynków historycznych;
- 6) uporządkowanie wnętrza zabudowy zabytkowych zespołów budowlanych; puste place powstałe po obiektach historycznych powinny uzyskać zagospodarowanie odtworzeniowe bądź jako zieleńce wewnątrz zabudowy, wg. indywidualnych projektów, należy wyeliminować możliwość kształtowania zabudowy na zapleczu historycznych zagród;
- 7) utrzymanie i odtworzenie zabudowy w granicach historycznych działek, a nowe budynki, dostosowane do charakteru zabudowy miejscowości, lokowane jako uzasadnione historycznie uzupełnienie przestrzeni; obszary pod ewentualną zabudowę lokalizować wzdłuż istniejącego układu dróg;
- 8) modernizacja, rozbudowa, przebudowa obiektów istniejących wymaga nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią, reguła ta nie dotyczy obiektów dysharmonijnych;
- 9) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości; nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;
- 10) następujące kształtowanie nowej zabudowy:
 - a) budynki o dwóch kondygnacjach nadziemnych z kondygnacją drugą w poddaszu, wysokość do 9 m, licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu, dopuszcza się dla zabudowy produkcyjnej i usługowej stosowanie jednej kondygnacji nadziemnej, z wyjątkiem obiektów historycznych,

- b) bryła na planie prostokąta, dopuszcza się aneksy w tym ganek bądź garaż; wyklucza się możliwość wprowadzania portyków, przypór bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej, powstałej przed 1945 r.
- c) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku w układzie szczytowym 9m, w układzie kalenicowym 25 m dla zabudowy mieszkalno- gospodarczej oraz 30m dla zabudowy usług sportu i rekreacji,
- 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) 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) formę, materiał i wysokość ogrodzeń nawiązać 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 umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub sztydów 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;

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 ceglasmym,
 - b) elewacje tynkowane w stonowanej gamie kolorystycznej: odcienie bieli, rozbielone beże, jasne szarości, kolory piaskowe, ugry, z dopuszczeniem ceramicznych materiałów elewacyjnych;
- 3) następujące kształtowanie nowej zabudowy:
 - a) wysokości i gabaryty obiektów nie mogą przewyższać 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 naczółków i lukarn w ilości nie przekraczającej 15% powierzchni połaci dachowej, 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, dla większych obiektów należy przewidzieć jednakowe położenie budynków względem dróg oraz wzdłuż 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 zieleń - 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 umieszczenie 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.

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

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

6. Dla strefy „W” ochrony stanowisk archeologicznych - oznaczonych na rysunku planu:

- 1) ochronie podlega zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) zespół sakralny,
 - b) stanowiska archeologiczne o zachowanej formie krajobrazowej, wraz z terenami przyległymi, stanowiącymi otoczenie zabytku – obowiązuje zakaz zabudowy oraz właściwe wyeksponowanie obiektu;
- 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. Ochronie podlegają dawne cmentarze, dla których obowiązuje:

- 1) działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne oraz priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich;
- 2) cmentarz nieużytkowany zachować jako tereny zielone,
- 3) 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),
- 4) należy zachować i konserwować elementy historycznych układów przestrzennych cmentarzy, w tym historyczne ogrodzenia, bramy, nagrobki, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleni,
- 5) zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie utworzyć dla nich lapidarium lub zachować je w zakresie określonym przez organ konserwatorski,
- 6) 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,
- 7) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie cmentarzy należy prowadzić 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 inżynierskich lub ich zespołów, trwale związanych z miejscem posadowienia takich jak: budynki stacji transformatorowych, mosty, przepusty, wiadukty, stopnie wodne, jazy, umocnienia wodne, dla których obowiązuje:

- 1) zachowanie i ochrona formy obiektów i najbliższego otoczenia;
- 2) utrzymanie w należytych 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:

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

L.p.	obiekt	rodzaj obiektu	rejestr zabytków	data rejestru
Chwalibóżyce				
1.	Kościół fil. św. Antoniego	kościół	A/1282/1587	1966-03-22
2.	Stanowisko archeologiczne	1/6/85-31	294/Arch/2007	05.06.2007

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

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

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 Chwalibóżyce i Jankowice Małe, wpisanym do ewidencji zabytków należy podporządkować wymogom konserwatorskim, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz podlegają rewaloryzacji, z zachowaniem priorytetu prac konserwatorskich i restauratorskich w stosunku do współczesnej działalności inwestycyjnej związanej z przebudową i rozbudową istniejącej jak i realizacją nowej zabudowy oraz związanej ze zmianą zagospodarowania i urządzania terenu

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

- 1) ochronie podlegają pomniki przyrody: grupa trzech dębów – na terenie wsi Chwalibóżyce – numer rejestru: 75 Decyzja nr 124/64 z dnia 08.06.1964 r.;
- 2) dla ochrony 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, 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.);
- 3) obiekty i obszary zabytkowe podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, których wykaz zawiera §11.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów infrastruktury technicznej w tym szczelnych zbiorników kanalizacyjnych do czasu wybudowania systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem US, dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie związane z obsługą imprez, festynów i spotkań rekreacyjno- sportowo-wypoczynkowych, w tym obiektów budowlanych; okres tymczasowego zagospodarowania związany jest z czasem ich trwania, nieprzekraczalny termin likwidacji tymczasowego zagospodarowania wynosi 21 dni od zakończenia zdarzenia.

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

- 1) utrzymanie ciągów pieszych na terenach dotychczasowego zainwestowania oraz wprowadzenie ciągów pieszo - rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, a także w obszarze dróg rolnych i leśnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 2) dopuszcza się realizację ciągów pieszo- jezdne o charakterze dróg wewnętrznych lub sięgaczy dojazdowych na terenach funkcjonalnych, przy czym:
 - a) szerokość noworealizowanych ciągów pieszo - jezdnych nie może być mniejsza niż 8m,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających noworealizowanych sięgaczy dojazdowych o długości:
 - c) do 50m nie może być mniejsza niż 6,0 m,
 - d) od 50m do 100m nie może być mniejsza niż 8,0 m,
 - e) powyżej 100m nie może być mniejsza niż 10,0 m,
 - f) noworealizowane sięgacze dojazdowe muszą być wyposażone w plac manewrowy umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych,
 - g) 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 mieszkanie, na terenach oznaczonej symbolami: **M, MU**;
- 2) 1 miejsce na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego, na terenach oznaczonej symbolami: **US, U**;
- 3) 2 miejsca postojowe na terenach oznaczonej symbolami: **MN, RM** dla każdej działki o przeznaczeniu podstawowym;

- 4) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego usługowego zlokalizowanego na terenach oznaczonych symbolami: **MN, RM** lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 5) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, na terenach oznaczonych symbolami: **U, US**;
- 6) 1 miejsce na dwóch pracowników na terenach oznaczonych symbolami: **P/U**;
- 7) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych;
- 8) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określona w ust 1 pkt. 1-7 podlega zsumowaniu
- 9) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w ilości 1 stanowiska na 12 stanowisk ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż.

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

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

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

6. Ustalenia niniejszego paragrafu nie dotyczą zabytkowego założenia sakralnego.

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

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

- 1) 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) dopuszcza się:
 - a) realizację urządzeń i elementów sieci uzbrojenia technicznego poza terenami wyznaczonymi w planie na ten cel,
 - b) realizację sieci elektroenergetycznej zgodnie z istniejącym przebiegiem dla linii elektroenergetycznej 110 kV,
 - 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,
 - e) modernizację, adaptację, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej,
 - f) odległość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej od pasa drogowego, określają przepisy odrębne;
- 4) na rysunku planu oznaczono istniejące elektroenergetyczne blokowe o napięciu 110kV, oraz ich pasy technologiczne: 40m, tj. po 20m od osi linii w obu kierunkach, w pasie tym obowiązuje zakaz sadzenia zieleni o wysokości większej niż 2,5 m pod linią elektroenergetyczną 110 kV oraz wzdłuż linii po obu jej stronach, w pasie terenu zapewniającym spełnienie wymagań bezpieczeństwa konstrukcji, użytkowania oraz utrzymania właściwego stanu technicznego linii;

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.
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;
- 3) realizowanie zbiorników bezodpływowych na terenach nieobjętych siecią kanalizacji sanitarnej oraz na terenach pozostałych do czasu wybudowania gminnego systemu kanalizacji.

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

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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.

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

9. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) korzystanie z systemu zasilania gminy liniami wysokiego i średniego napięcia;
- 2) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;
- 3) w ramach wydzielonych terenów przewiduje się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej, których lokalizacja zapewniać ma centralne położenie względem obciążenia, swobodny dojazd ciężkim sprzętem, po utwardzonej powierzchni;
- 4) dla projektowanych stacji transformatorowych wydzielenie działek z możliwością dojazdu do drogi publicznej z możliwością ich lokalizacji poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy;
- 5) skablowanie projektowanych linii napowietrznych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową;
- 6) sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 mieszkaniowej oznaczona na rysunku planu symbolami: M0.1- M0.5 o przeznaczeniu podstawowym:

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

2. W granicach terenów dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

- 1) wprowadzenie usług towarzyszących podstawowemu przeznaczeniu, w wyodrębnionej na ten cel części budynku, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, z wykluczeniem działalności uciążliwych;
- 2) wprowadzenie usług, jako zabudowa uzupełniająca w formie obiektów o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m² bez możliwości lokalizowania ich na wydzielonych działkach;
- 3) lokalizację, modernizację i rozbudowę zespołów garaży, a także budowę garaży podziemnych, wielopoziomowych za wyjątkiem strefy „B ochrony konserwatorskiej”.

3. W ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego zakazuje się:

- 1) działalności uciążliwych;
- 2) handlu hurtowego;
- 3) obiektów produkcyjnych;
- 4) stacji paliw.

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

- 1) dla budynków znajdujących się w wykazie zabytków oraz budynki posiadające cechy zabytkowe 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: M0.1, M0.3 - M0.5 obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 3,
- b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenie oznaczonym symbolem M0.2 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: M0.1, M0.3 - M0.5 obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 3,
 - b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenie oznaczonym symbolem M0.2 obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 4;
- 4) nieprzekraczalna szerokość elewacji dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: M0.1, M0.3 - M0.5 obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 3 ;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 6) intensywność zabudowy 0,10 - 0,60;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60%;
- 8) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 20 m dla układu kalenicowego zabudowy, dla pozostałych terenów;
- 9) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MU0.1- MU0.18, MU1.1, MU2.1, MU2.2, MU3.1 o przeznaczeniu podstawowym:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa zagrodowa;
 - 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach do 4 mieszkań;
 - 4) zabudowa usługowa z wyłączeniem naprawy pojazdów, stacji paliw.
2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:
- 1) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie, z wykluczeniem działalności uciążliwych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:
 - a) urządzeń towarzyszących,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej, naziemnych oraz w części podziemnej budynków,
 - d) zieleni urządzonej.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- 1) dla budynków znajdujących się w wykazie zabytków oraz budynki posiadające cechy zabytkowe 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 terenie oznaczonym symbolem **MU3.1** obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 2,
 - b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: **MU0.1- MU0.18** obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 3,
 - c) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenach oznaczonych symbolami: **MU1.1, MU2.1, MU2.2** 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 **MU3.1** obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 2,
 - b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: **MU0.1- MU0.18** obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 3,
 - c) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenach oznaczonych symbolami: **MU1.1, MU2.1, MU2.2** obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 4;
 - 4) nieprzekraczalna szerokość elewacji dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: **MU0.1- MU0.18** obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 3;
 - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30%;
 - 6) intensywność zabudowy 0,10 - 1,00;
 - 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 70%;

- 8) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 25 m dla pozostałych terenów;
- 9) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: MN0.1 – MN0.11, MN1.1 – MN1.5 o przeznaczeniu podstawowym:

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

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

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

3. 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 budynki posiadające cechy zabytkowe obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 9;
- 2) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu:
 - a) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu: dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: **MN0.1 – MN0.11** obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 3,
 - b) dla budynków znajdujących się w **MN1.1 – MN1.5** obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenach oznaczonych symbolami:, obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 4;
- 3) kształtowanie połaci dachowych:
 - a) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu: dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: **MN0.1 – MN0.11** obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 3,
 - b) dla budynków znajdujących się w **MN1.1 – MN1.5** obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenach oznaczonych symbolami:, obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 4;
- 4) nieprzekraczalna szerokość elewacji dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: MN0.1 – MN0.11 obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 3;
- 5) dopuszczenie budowy jednokondygnacyjnych garaży towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 7) intensywność zabudowy 0,10- 0,60;
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60%;
- 9) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 22 m dla układu kalenicowego zabudowy, dla pozostałych terenów;
- 10) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19.1. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem RM1.1 o przeznaczeniu podstawowym:

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

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

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

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

- 1) 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 § 11ust. 4;
- 2) kształtowanie połaci dachowych - dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 4;
- 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 zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. § 1. 1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem U0.1 o przeznaczeniu podstawowym:

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 zespołu sakralnego, we wsi Chwalibóżyce Kościół fil. św. Antoniego, wpis do rejestru A/1282/1587 z dnia 1966-03-22.

3. Obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Dla zespołów sakralnych:

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

§ 21.1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem U0.2 o przeznaczeniu podstawowym:

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

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

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

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

- 1) 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, 4;
- 2) kształtowanie połaci dachowych - dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3, 4;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 4) intensywność zabudowy 0,10 - 2,00;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 80%;
- 6) nieprzekraczalnej długości elewacji frontowej budynku do 70 m;
- 7) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

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

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

obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu - dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3;
- 2) kształtowanie połaci dachowych - dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3;
- 3) nieprzekraczalna szerokość elewacji dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 5) intensywność zabudowy 0,00- 1,00;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60%;
- 7) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) produkcja, bazy, składy, magazyny;
 - 2) zabudowa usługowa;
 - 3) handel hurtowy i magazynowanie oraz logistyka na terenie oznaczonym symbolem P/U1;
 - 4) obsługi komunikacji na terenie oznaczonym symbolem P/U1;
 - 5) stacje paliw na terenie oznaczonym symbolem P/U1;
2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia towarzyszące;
- 2) myjnie i salony samochodowe na terenie oznaczonym symbolem P/U1;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

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

- 1) dla budynków znajdujących się w wykazie zabytków oraz budynki posiadające cechy zabytkowe obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 9;
- 2) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu - dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3;
- 3) kształtowanie połaci dachowych - dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 5) intensywność zabudowy 0,00 - 2,00;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 80%;
- 7) nieprzekraczalnej długości elewacji frontowej budynku do 70 m; z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc pierzeję zabudowy o niejednorodnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, jak również tworzyć zespoły zabudowy o kształtach rzutów zbliżonych do liter L i/lub U;
- 8) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) zieleni urządzonej - parki, oznaczona na rysunku planu symbolami ZP0.1- ZP0.5;
- 2) cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem ZC0.1;
- 3) zieleni nieurządzonej – oznaczona na rysunku planu symbolami: Z0.1;

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zieleni izolacyjnej;
- 2) urządzeń towarzyszących,

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem **ZP0.1- ZP0.4:**

a) zabudowa ograniczona do istniejących budynków historycznych oraz do małej architektury.

- b) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu - dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 3;
 - c) kształtowanie połaci dachowych - dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 3;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolem **ZC0.1** ustala się:
 - a) 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 § 11ust. 4;
 - b) kształtowanie połaci dachowych - dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, obowiązują ustalenia wynikające z § 11ust. 4;
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 90%;
 - 4) intensywność zabudowy 0,00 - 0,10;
 - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 5%;
 - 6) nieprzekraczalnej długości elewacji frontowej budynku do 6 m.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz zabudowy na terenie oznaczonym symbolem Z0.1, ZP0.1, ZP0.2, ZP0.4, ZP0.5.

§ 25. 1. Wyznaczają się tereny o przeznaczeniu podstawowym - tereny lasów - oznaczone symbolami ZL0.1, ZL0.2.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:
- 1) urządzenia towarzyszące zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. 1. Wyznaczają się tereny o przeznaczeniu podstawowym - tereny rolnicze – oznaczona na rysunku planu symbolami: R0.1- R0.8.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
- 1) zabudowę gospodarczą związaną z produkcją rolną, w tym: wiaty do magazynowania płodów rolnych, obory, stodoły; w ilości nie większej niż 5% nieruchomości;
 - 2) urządzenia towarzyszące;
 - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej spełniające warunki określone w przepisach odrębnych;
 - 4) zalesianie gruntów rolnych spełniających warunki określone w przepisach odrębnych;
 - 5) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną w tym stawy rybne wraz z niezbędną obsługą spełniające warunki określone w przepisach odrębnych.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- 1) wysokość nowej zabudowy do 9,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
 - 2) dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej ograniczonej do przekryć naczółków i lukarn w ilości nie przekraczającej 15% powierzchni połaci dachowej;
 - 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 dla układu kalenicowego zabudowy dla terenów poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) całkowity zakaz zabudowy związanej z zamieszkiwaniem;
 - b) obowiązują ograniczenia wynikające z ustaleń:
 - dla strefy ochrony konserwatorskiej „A”, „B”, „K”, „OW”, „W”, planowane zagospodarowanie nie może naruszać elementów historycznego układu przestrzennego oraz zachowanych relikwów archeologicznych w kompleksie osadniczym objętym strefą „W”,
 - dla obszarów wpisanych do rejestru zabytków.

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

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

- 1) budowy urządzeń i obiektów wodnych związanych ochroną przeciwpowodziową oraz z retencją;
- 2) zieleni urządzonej przywodną.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

- a) wykonywania czynności mogących utrudnić ochronę przed powodzią,
- b) wszelkich zmian użytkowania terenów, składowania materiałów i wykonywania innych robót, z wyjątkiem związanych z regulacją i utrzymywaniem wód i budowli ochronnych,
- c) uszkadzania umocnień;

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: całkowity zakaz zabudowy w tym ogrodzeń, za wyjątkiem urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem cieków wodnych.

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

- 1) główne, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDG0.1, KDG0.2;
- 2) zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ0.1, KDZ0.2;
- 3) lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL0.1;
- 4) dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDD0.1-KDD0.5.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się zachowanie przeznaczenia istniejącego do czasu rozpoczęcia inwestycji związanej z budową obwodnic;

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

- a) do 100m dla terenu oznaczonego symbolem KDG0.1, KDG0.2;
- b) do 27m dla terenu oznaczonego symbolem KDZ0.1, KDZ0.2;
- c) do 30m dla terenu oznaczonego symbolem KDL0.1;
- d) do 31m dla terenu oznaczonego symbolem KDD0.1-KDD0.5.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW0.1- KDW0.7.

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

§ 30. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: tereny ciągów pieszo-jezdných oznaczone symbolami KDPJ0.1- KDPJ0.8.

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 12m.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym – infrastruktura techniczna: - elektroenergetyka, oznaczona na rysunku planu symbolami E0.1, E1.1.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia towarzyszące;
- 2) prowadzenie gospodarki rolnej na gruntach nie zajętych przez słupy linii elektroenergetycznej 110 kV oraz obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą elektroenergetyczną w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od E1.1.

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) wysokość budowli:
 - a) do 40,0 m na terenie oznaczonym symbolem E1.1, dotyczy wysokości słupów elektroenergetycznych, wysokość ta liczona jest od rzędnej najwyższego punktu słupa do

- rzędnej w miejscu jego posadowienia,
- b) do 8,0 m na terenie oznaczonym symbolem E0.1;
- 3) dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej ograniczonej do przekryć naczółków i lukarn w ilości nie przekraczającej 15% powierzchni połaci dachowej, na terenie oznaczonym symbolem E0.1;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 5%;
- 5) intensywność zabudowy 0,00 - 1,00;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 95%;
- 7) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 6 m;

Rozdział 7

Przepisy końcowe

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

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