

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego w obrębie wsi Stanowice w gminie Oława**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLIV/298/2013 Rady Gminy Oława z dnia 30 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Stanowice w gminie Oława oraz uchwałą Nr XXXI/190/2016 Rady Gminy Oława z dnia 9 listopada 2016 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Stanowice w gminie Oława, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/242/2017 Rady Gminy Oława z dnia 28 kwietnia 2017 r., Rada Gminy Oława uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

- § 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Stanowice w gminie 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 planu stanowiący integralną część planu;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
4. Załączniki nr 2 i 3 nie zawierają ustaleń planu.
- § 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Stanowice w gminie w gminie Oława;
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
 - 3) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania terenu, obejmującą ponad 50% powierzchni terenu; jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;
 - 4) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla każdego terenu;
 - 5) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę służącą działalności z zakresu:
 - a) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury, ochrony zdrowia, oświaty i wychowania, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego),
 - b) działalności biurowej,

- c) handlu detalicznego, z wyjątkiem dystrybucji paliw płynnych,
 - d) gastronomii,
 - e) usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, tym usług fryzjerskich, kosmetycznych, krawieckich, szewskich, tapicerskich, pralniczych, weterynaryjnych oraz naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego,
 - f) produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych – piekarnia, cukiernia,
 - g) turystyki i odnowy biologicznej,
 - h) sportu i rekreacji,
 - i) usług informatycznych i łączności,
 - j) poligrafii, reklamy i działalności wystawienniczej,
 - k) projektowania,
 - l) kultury i rozrywki,
 - m) oświaty i wychowania,
 - n) ochrony zdrowia, z wyłączeniem szpitala,
 - o) działalności kościołów,
 - p) handlu hurtowego,
 - q) sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów oraz motocykli – z wyłączeniem robót blacharskich i lakierniczych oraz składowania i przechowywania samochodów, jak też przetwarzania i demontażu pojazdów;
- 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi niezaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekraczają swym zasięgiem granic własności terenu i nie wywołują ograniczeń w zagospodarowaniu działek sąsiedzkich, obejmujące wyłącznie:
- a) biura,
 - b) handel detaliczny bez dystrybucji paliw płynnych,
 - c) usługi drobne związane z obsługą mieszkańców, w tym usługi fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie, tapicerskie, pralnicze, weterynaryjne, naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego,
 - d) turystykę,
 - e) kulturę,
 - f) projektowanie,
 - g) ochronę zdrowia obejmującą wyłącznie gabinety lekarskie;
- 7) **terenie zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej** – należy przez to rozumieć tereny istniejącego wielofunkcyjnego zainwestowania wiejskiego, przeznaczone pod niżej wymienione rodzaje użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych planu:
- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
 - b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – do 4 mieszkań;
 - c) zabudowę usługową,
 - d) zabudowę usługowo-mieszkaniową,
 - e) zabudowę zagrodową;
- 8) **zabudowie usługowo-mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć budynek z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem użytkowym przeznaczonym pod usługi nieuciążliwe, o dowolnym stosunku powierzchni całkowitej tych lokali;
- 9) **objektach obsługi komunikacji samochodowej** – należy przez to rozumieć, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych planu:
- a) obiekty służące sprzedaży, obsłudze i naprawie samochodów oraz motocykli, łącznie z robotami blacharskimi i lakierniczymi oraz ze składowaniem i przechowywaniem samochodów,
 - b) obiekty służące sprzedaży i naprawy sprzętu rolniczego,
 - c) garaże i parkingi wydzielone – o funkcji samodzielnej (ogólnodostępne),
 - d) stacje gazu płynnego
 - e) dystrybucji detalicznej paliw i produktów naftowych – stacje paliw,
- 10) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, urządzenia, instalacje i przewody, obejmujące w szczególności wodociągi, kanalizację (sanitarną i

deszczową), elektroenergetykę, gazownictwo i telekomunikację, związane z obsługą terenów zabudowy wsi; w zakresie energetyki obejmują również indywidualne urządzenia wytwarzające energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii o mocy nieprzekraczającej 40 kW lub 100 kW, lokalizowane na terenach wyznaczonych pod lokalizację budynków;

- 11) **infrastrukturze drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, obejmujące:
 - a) ciągi piesze i place piesze,
 - b) dojazdy, drogi dojazdowe do gospodarstw rolnych;
 - c) ciągi pieszo-jezdne,
 - d) parkingi;
- 12) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymagane jest usytuowanie elewacji nadziemnych kondygnacji budynku (zewnątrznej ściany budynku); nie dotyczy ona wysuniętych do 1,6 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania: okapów, gzymsów, schodów, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych, ganków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy oraz elementów charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej;
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu nadziemnych kondygnacji budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 1,5 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania: okapów, gzymsów, schodów, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych, ganków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy oraz elementów charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej;
- 14) **wskaźnik zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 15) **wysokości okapu / kalenicy** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym (dwuspadowym / wielospadowym), mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy budynku do poziomu okapu / kalenicy;
- 16) **wysokość elewacji / attyki** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem płaskim i z dachem pulpitowym oraz wielogabarytowego budynku przemysłowego lub usługowego z przykryciem krzywiznowym lub przestrzennym (zlokalizowanego na terenach P,U lub P,U,UC), mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy obiekcie do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji – krawędzi attyki lub najwyższego punktu pokrycia dachu;
- 17) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachu i o symetrycznym usytuowaniu kalenicy na rzucie budynku (o zachowanej symetrii układu połaci dachu);
- 18) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć przekrycie płaskie o kącie nachylenia połaci dachu mniejszym niż 12° ;
- 19) **zabudowie istniejącej / budynkach istniejących** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą bądź budynki istniejące na obszarze planu w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 20) **nowej zabudowie / nowych budynkach** – należy przez to rozumieć nową zabudowę bądź nowe budynki, które mogą zostać zrealizowane w obszarze planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia cyfrowe i literowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) oznaczenia klasyfikacji technicznej dróg;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) obowiązujące linie zabudowy;
- 7) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obszar historycznego układu

- ruralistycznego – ujęty w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową;
- 8) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
 - 9) zasięg strefy „E” ochrony ekspozycji;
 - 10) obszar zieleni historycznej wpisany do ewidencji zabytków;
 - 11) zabytki nieruchome ujęte w wykazie zabytków nieruchomych;
 - 12) granica strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych;
 - 13) stanowiska archeologiczne;
 - 14) granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
 - 15) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.1 pełnią funkcję informacyjną lub przykładową.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów.

- § 4.
1. Przeznaczenie terenów określa uchwała oraz rysunek planu.
 2. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu linie rozgraniczające.
 3. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania opisane są symbolami literowymi i cyfrowymi.
 4. Symbol literowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.
 5. W ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu dopuszcza się obiekty budowlane, urządzenia towarzyszące i inne elementy zagospodarowania działki wynikające z przeznaczenia terenu oraz z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu, obejmujące w szczególności: urządzenia budowlane, zieleni, urządzenia rekreacyjne oraz obiekty małej architektury, garaże i obiekty gospodarcze.
 6. Szczegółowe określenie przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenów, w tym dopuszczenia oraz zakazy i ograniczenia w ich zagospodarowaniu, jak i przeznaczenie uzupełniające terenów, określa rozdział 9 i 12.
 7. W budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się usługi nieuciążliwe w wydzielonych lokalach użytkowych, których powierzchnię określają przepisy odrębne.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych.

- § 5.
1. W zakresie ochrony przed uciążliwością hałasu, ustala się:
 - 1) tereny oznaczone symbolem MN – podlegają ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) tereny oznaczone symbolem MW i MW,MN – podlegają ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - 3) tereny oznaczone symbolami MU i MN,MW,U – podlegają ochronie jak tereny mieszkaniowo-usługowe;
 - 4) tereny oznaczone symbolem US – podlegają ochronie przed hałasem jak tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.
 2. Pozostałe tereny objęte planem nie podlegają ochronie akustycznej.
- § 6. W zakresie ochrony środowiska przed uciążliwościami emisji przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na środowisko, obowiązują następujące zasady w zagospodarowaniu terenów:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem P,U i P,U,UC oraz – w obszarze całego planu – przedsięwzięć będących inwestycjami celu publicznego dotyczącymi infrastruktury technicznej i dróg;
- 2) wywołane eksploatacją wszelkich instalacji technicznych, jak i prowadzoną działalnością gospodarczą, przekroczenia standardów jakości środowiska nie mogą występować poza terenami określonymi w przepisach odrębnych, w obrębie których dopuszczalne jest występowanie przekroczeń standardów ochrony środowiska; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi położone na terenach, na których nie mogą zostać zachowane standardy jakości środowiska, powinny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami wynikającymi z prowadzonej działalności gospodarczej na tych terenach;
- 3) natężenie pola elektrycznego i magnetycznego wytwarzanego przez ogniwa fotowoltaiczne zlokalizowane na terenach oznaczonych symbolami 1EF – 5EF nie mogą powodować przekroczeń standardów jakości środowiskowych poza granicami strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wyznaczonej dla tych urządzeń;
- 4) na panelach fotowoltaicznych, lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami 1EF – 5EF oraz na terenach określonych w §14 ust. 11, ustala się wymóg stosowania powłok antyrefleksyjnych.

- § 7. 1. W zagospodarowaniu terenów należy dążyć do zachowania występujących na obszarze planu zespołów i ciągów zieleni, krzewów i drzew, w tym związanych z drogami, ciekami i rowami.
2. Zasady ochrony oraz warunki usunięcia drzew i krzewów określają przepisy odrębne.
 3. Ustala się następujące zasady kształtowania zieleni, z zastrzeżeniem ust. 4:
 - 1) wzdłuż linii rozgraniczających tereny oznaczone symbolami P,U, P,U,UC, US i EF, ustala się nakaz realizacji zwartych ciągów zieleni izolacyjnej, w tym szpalery drzew; od strony terenów mieszkaniowych na terenach oznaczonych symbolami 1P,U,UC; 1.4P,U; 1.7P,U i 1.9P,U należy realizować pas zieleni o szerokości do 20 m;
 - 2) na terenach przestrzeni publicznych zieleń kształtować w nawiązaniu do układu działki, usytuowania elementów infrastruktury drogowej oraz rozplanowania elementów zagospodarowania przestrzennego; zachować zasady kompozycji urbanistycznej;
 - 3) na terenach MU, MN, MW,MN, MN,MW,U, oraz określonych w pkt 1, dopuszcza się wszelkie układy zieleni kształtowane w uzupełnieniu zabudowy i w nawiązaniu do jej układu kompozycyjnego; dopuszcza się zespoły zieleni, zarówno w przestrzeniach oddzielających poszczególne budynki i elementy zagospodarowania działki budowlanej, jak i w otoczeniu wewnętrznego układu drogowego;
 - 4) układy zieleni kształtować z udziałem drzew i zieleni niskiej;
 - 5) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku; w pasach zieleni izolacyjnej wprowadzić gatunki roślin zimozielonych;
 - 6) w obszarze terenów oznaczonych symbolem R,Z i R dopuszcza się lokalizację nowych szpalerów i ciągów zieleni wzdłuż dróg publicznych i wewnętrznych oraz wzdłuż układu dróg rolniczych i innych elementów infrastruktury drogowej.
 4. Wykluczyć zieleń wysoką (drzewa) i krzewy w odległości 3 m od osi linii elektroenergetycznej 110 kV i 20 kV.
 5. Zasady zagospodarowania cmentarza, będącego obszarem zieleni historycznej wpisanej do ewidencji zabytków (oznaczonego symbolem 1ZC), określa rozdział 4.
 6. Wskaźniki powierzchni biologicznie czynnych określono w rozdziale 12.

- § 8. 1. Na wszystkich terenach należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.
2. Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, wprowadzić do wód lub do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
4. Na terenach użytków rolnych w produkcji rolnej stosować zasady „dobrej praktyki rolnej”, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz ustaleniami właściwych programów rolno-środowiskowych.
5. Uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych oraz zapewnić ich ochronę w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych i zmiany w zagospodarowaniu terenów bezpośrednio z nimi sąsiadującymi.
6. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
7. W zagospodarowaniu części nieruchomości przyległych bezpośrednio do wód publicznych obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne.
8. Dla obszaru objętego planem miejscowym obowiązuje uchwała Nr XLI/140/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.
- § 9. 1. Część obszaru planu położona jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Ptaków Natura 2000 „Grądy Odrzańskie”.
2. Granicę Specjalnego Obszaru Ochrony Ptaków Natura 2000 „Grądy Odrzańskie” oznaczono na rysunku planu.
3. Na rysunku planu oznaczono granicę projektowanego Nadodrzańskiego Oławsko-Wrocławskiego Parku Krajobrazowego.
4. Sposób zagospodarowania i użytkowania obszarów, o których mowa w ust. 1 i 3, określają przepisy odrębne oraz uchwała.
- § 10. 1. Na obszarze planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze oraz krajobrazy priorytetowe.
2. Zgodnie z opracowanymi w trybie przepisów odrębnych mapami zagrożenia powodziowego oraz mapami ryzyka powodziowego dla rzeki Oławy, na obszarze objętym planem, znajdują się:
- 1) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (określone symbolem Q10%);
 - 2) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (określone symbolem Q1%);
 - 3) granice obszarów zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (określone symbolem Q0,2%);
 - 4) granice obszarów obejmujących tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.
3. Obszary, o których mowa w ust.2, oznaczono na rysunku planu.
4. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) oraz prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, określone w przepisach ustawy Prawo wodne.
- § 11. 1. Granicę strefy ochronnej ujęć wody pitnej dla miasta Wrocławia i aglomeracji oznaczono na rysunku planu.

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust 4, obowiązują zasady ochrony, jak w przepisach odrębnych, wynikające z Rozporządzenia nr 1/2013 Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 4 lutego 2013 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia zlokalizowanej na terenie miasta Wrocławia oraz powiatów: wrocławskiego, oławskiego w województwie dolnośląskim oraz powiatu brzeskiego w województwie opolskim oraz powiatu brzeskiego w województwie opolskim (Dz. U. woj. dol. poz. 918 z dnia 8 lutego 2013 r.) oraz Rozporządzenia nr 6 Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 11 kwietnia 2017 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia zlokalizowanej na terenie miasta Wrocławia oraz powiatów: wrocławskiego, oławskiego w województwie dolnośląskim oraz powiatu brzeskiego w województwie opolskim (Dz. U. Woj. Doln. poz. 1843 z dnia 11 kwietnia 2017 r.).

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- § 12. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska kulturowego.
2. Dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamej z obszarem historycznego układu ruralistycznego wsi Stanowice – ujętych w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje:
- 1) ochrona wartości i elementów historycznego krajobrazu kulturowego, określonego elementami zagospodarowania przestrzennego, wymienionymi w pkt 3;
 - 2) pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym; należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu;
 - 3) zachowanie historycznego układu przestrzennego w tym: rozplanowania dróg, ulic, placów, przebiegu linii zabudowy, kompozycji układu przestrzennego, wnętrza dawnej zabudowy zagrodowej, kompozycji historycznej zieleni oraz poszczególnych elementów tego układu w tym: historycznej zabudowy, historycznych obiektów technicznych i zieleni;
 - 4) wprowadzenie i utrzymanie obowiązujących linii zabudowy odpowiadających historycznemu zagospodarowaniu, w tym dla terenu zabudowy dawnych zagród;
 - 5) konserwacja zachowanych elementów układu przestrzennego; poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące w procesie budowlanym wyeliminować;
 - 6) utrzymanie zagrodowego charakteru zabudowy (zespołu zabudowy); zabudowa w obrębie zagród możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących już budynków historycznych;
 - 7) uporządkowanie wnętrza zabudowy zabytkowych zespołów budowlanych; puste place powstałe po obiektach historycznych powinny uzyskać zagospodarowanie odtworzeniowe bądź powinny zostać przeznaczone na zieleńce wewnątrz zabudowy (place); należy wyeliminować możliwość kształtowania zabudowy na zapleczu historycznych działek;
 - 8) utrzymanie i odtworzenie zabudowy w granicach historycznych działek, a nowe budynki, dostosowane do charakteru zabudowy miejscowości, usytuowane jako uzasadnione historycznie uzupełnienie kompozycji przestrzeni; miejsca pod ewentualną zabudowę lokalizować wzdłuż istniejącego układu dróg;
 - 9) następujące kształtowanie zabudowy:
 - a) 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;

- b) parametry wysokości budynków określone zostały w rozdziale 12; dopuszcza się budynki o jednej lub większej ilości kondygnacji nadziemnych pod warunkiem zachowania określonych w rozdziale 12 parametrów kształtowania zabudowy: wysokości (kalenicy lub elewacji), rodzaju dachu i geometrii dachu;
- c) pokrycia dachu i kolorystykę materiału pokrycia określa §14 ust. 10;
- d) dla budynków obowiązuje dach stromy (wysoki) dwuspadowy, ukształtowany na warunkach określonych w uchwale – z zastrzeżeniami ustaleń szczegółowych określonych w rozdziale 12; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- e) 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;
- f) bryła nowego budynku w planie wymagana jako prostokątna; 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.;
- g) wymagane budynki murowane; elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych wymagane elewacje tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych;
- h) 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;
- i) okna prostokątne, w układzie pionowym, o tradycyjnych podziałach;
- j) 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;
- 10) utrzymanie krajobrazu przyrodniczego związanego przestrzennie z historycznym układem miejscowości, obejmującego w szczególności tereny zieleni, drzewostany, pojedyncze drzewa, układ dróg i alej, cieki i rowy;
- 11) zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;
- 12) dostosowanie nowych ogrodzeń w zakresie formy, materiałów i wysokości do istniejących historycznych ogrodzeń, będących elementami zagospodarowania przestrzennego zabytkowego układu ruralistycznego wsi i częścią rozwiązań architektonicznych zabudowy historycznej (częścią rozwiązania architektonicznego budynku); stosować ogrodzenia murowane z elementami drewna, metaloplastyki;
- 13) projektowanie elementów infrastruktury w sposób uwzględniający ochronę zabytków oraz ochronę historycznego krajobrazu kulturowego (o gabarytach niekolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru);
- 14) nowe linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne projektować jako kablowe, podziemne;
- 15) dostosowanie sztyldów do wymagań ochrony zabytków i ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi;
- 16) zakaz:
 - a) umieszczanie na dachach ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych niezgodnie z warunkami określonymi §14 ust. 12;
 - b) budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych – jako niezgodnych z lokalną tradycją architektoniczną i wymogami ochrony

- konserwatorskiej;
 - c) lokalizacji ogrodzeń o wysokości powyżej 1,60 m;
 - d) lokalizacji budowli i urządzeń infrastruktury technicznej o gabarytach niezgodnych z warunkami określonymi §22 ust. 5;
 - e) lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
 - f) prowadzenia nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia;
 - g) lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii na terenie powyżej 2,00 m;
 - h) umieszczania tablic i urządzeń reklamowych niebędących szyldami;
 - i) stawiania wolnostojących silosów za wyjątkiem silosów obudowanych, w tym w budynkach.
3. 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, ukształtowania bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego (w tym pokrycia dachu) i kolorystyki;
 - 2) następujące zasady kształtowania nowej zabudowy:
 - a) wysokości i gabaryty obiektów nie mogą przewyższać skalę budynków o podobnej funkcji ulokowanych w otoczeniu;
 - b) parametry wysokość budynków określone zostały w rozdziale 12; dopuszcza się budynki o jednej lub większej ilości kondygnacji nadziemnych pod warunkiem zachowania określonych w rozdziale 12 parametrów kształtowania zabudowy: wysokości (kalenicy lub elewacji), rodzaju dachu i geometrii dachu;
 - c) pokrycia dachu i kolorystykę materiału pokrycia określa §14 ust. 10;
 - d) dla budynków obowiązują dachy strome (wysokie) ukształtowane na warunkach określonych w uchwale; dopuszczalne inne formy zadaszeń dla budynków gospodarczych, garaży i budynków produkcyjno-usługowych lub usługowych, określają postanowienia rozdziału 12;
 - e) obowiązują elewacje tynkowane w stonowanej gamie kolorystycznej: odcienie bieli, rozbielone beże, jasne szarości, kolory piaskowe, ugry, z dopuszczeniem ceramicznych materiałów elewacyjnych;
 - 3) planowane zagospodarowanie oraz zabudowa powinny być opracowane według jednolitej koncepcji architektonicznej i przestrzennej; dla nowych zespołów obowiązuje wymóg realizacji zabudowy z zachowaniem jednakowej linii zabudowy od strony dróg oraz ukształtowanej w sposób jednorodny pod względem architektonicznym, dla danego wydzielonego terenu;
 - 4) 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;
 - 5) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy, zachować istniejącą zielen – ochronie podlega istniejący drzewostan: aleje, zadrzewienia śródpolne, szpalery, układ dróg;
 - 6) należy przewidzieć ochronę istniejącego układu zieleni (w tym zadrzewienia) w obrębie działki budowlanej;
 - 7) wszelkie urządzenia infrastruktury technicznej winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
 - 8) nowe ogrodzenia w zakresie formy, materiałów i wysokości dostosować do historycznych ogrodzeń, wynikających z lokalnej tradycji architektonicznej; stosować ogrodzenia murowane z elementami drewna, metaloplastyki;
 - 9) wyklucza się:
 - a) budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych – jako

- niezgodnych z lokalną tradycją architektoniczną i wymogami ochrony konserwatorskiej,
- b) lokalizację konstrukcji wieżowych i dominant przestrzennych stanowiących konkurencję wobec walorów widokowych panoramy wsi i obiektów zabytkowych,
 - c) prowadzenia nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia;
 - d) lokalizacji budowli i urządzeń infrastruktury technicznej o gabarytach niezgodnych z warunkami określonymi §22 ust. 5,
 - e) umieszczania tablic i urządzeń reklamowych niebędących szyldami; szyldy dostosować do wymagań ochrony krajobrazu kulturowego; wykluczyć agresywną formę szyldów.
4. 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 i krajobraz kulturowy, szczególnie na panoramę objętą ochroną konserwatorską układów zabudowy oraz na przedpola ekspozycji sylwety wsi;
 - 2) zakaz wprowadzania rozwiązań formalnych negatywnie wpływających na istniejące relacje przestrzenne i mogących tworzyć wyraźny dysonans w krajobrazie miejscowości.
5. Ustala się ochronę obszaru zieleni historycznej (cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZC), zgodnie z przepisami odrębnymi:
- 1) obowiązują działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne oraz priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich;
 - 2) cmentarz użytkowany należy zachować w istniejącym przeznaczeniu;
 - 3) cmentarz nieużytkowany zachować jako tereny zielone;
 - 4) należy zaznaczyć w terenie obszar cmentarza poprzez ogrodzenie go w sposób trwały (funkcję ogrodzenia pełnić może zarówno twór sztuczny, np.: mur, estetyczne ogrodzenie metalowe, jak i naturalny, np.: żywopłot);
 - 5) należy zachować i konserwować elementy historycznego układu przestrzennego cmentarza, w tym historyczne ogrodzenie, bramy, nagrobki, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń;
 - 6) zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie utworzyć dla nich lapidarium lub zachować je w zakresie określonym przez organ konserwatorski;
 - 7) nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia;
 - 8) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie cmentarza należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
6. Strefa „OW” ochrony zabytków archeologicznych obejmuje cały obszar opracowania. Zasięg strefy uznaje się za równoznaczny z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków. Na tym obszarze dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zasady ochrony zabytków nieruchomych wpisanych do ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku 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 (szyldy) 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.

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

Miejscowość	Numer stanowiska na obszarze / Numer obszaru AZP	Dokumentacja archiwalna	Rodzaj stanowiska (funkcja)	Chronologia (kultura)
Stanowice	1/56/83-30	MAW, mapa 2956; PSOZ O/W	cmmentarzysko ciałopalne	kultura łużycka
			osada	okres wpływów rzymskich
			śląd osadnictwa	pradzieje
			śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze
			śląd osadnictwa	późne średniowiecze
	3/58/83-30	MAW, mapa 2956;	osada	neolit
			osada	III-IV okres epoki brązu, kultura łużycka
			osada	wczesne średniowiecze
	4/59/83-30	MAW, mapa 2956;	osada	neolit
			osada	I-II okres epoki brązu
			cmmentarzysko	wczesne średniowiecze
	7/62/83-30	MAW, mapa 2956	osada	okres wpływów rzymskich
	8/63/83-30	MAW, mapa 2956	cmmentarzysko ciałopalne	epoka brązu – wczesny okres epoki żelaza
	9/95/83-30	MAW, mapa 2956	osada	neolit
	17/71/83-30	PSOZ O/W	śląd osadnictwa	okres wędrówek ludów
			śląd osadnictwa	pradzieje
			śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze
			śląd osadnictwa	późne średniowiecze
	25/68/83-30		śląd osadnictwa	XIII-XIV w.
	26/122/83-30		punkt osadniczy	kultura łużycka, epoka brązu
			punkt osadniczy	późne średniowiecze
			punkt osadniczy	nowożytność

wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, w obrębie i zasięgu chronionych stanowisk archeologicznych,

- zgodnie z przepisami odrębnymi; w obrębie stanowisk archeologicznych obowiązuje zakaz wprowadzania zalesień.
9. Zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.
 10. Informuje się, że na podstawie przepisów odrębnych, obowiązuje stosowne postępowanie w stosunku do przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, spoczywające na każdym, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych go odkrył.
 11. Wszelkie działania w historycznym układzie ruralistycznym wsi, wpisanym do ewidencji zabytków należy podporządkować wymogom konserwatorskim, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz podlegają rewaloryzacji, z zachowaniem priorytetu prac konserwatorskich i restauratorskich w stosunku do współczesnej działalności inwestycyjnej związanej z przebudową i rozbudową istniejącej, jak i realizacją nowej zabudowy oraz związanej ze zmianą zagospodarowania i urządzania terenu.
 12. Na obszarze planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

- § 13. 1. Obszar przestrzeni publicznej obejmuje następujące tereny:
- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: 1 KDGP, 2KDZ – 4KDZ, 5KDL – 13KDL, 14KDD – 20KDD;
 - 2) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolami: 1US i 2US.
2. Na terenach obszaru przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację:
- 1) wiat przystankowych;
 - 2) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia;
 - 3) komponowanych zespołów zieleni – niskiej i wysokiej;
 - 4) innych elementów zagospodarowania określonych w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów oznaczonych symbolami 1US i 2US.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 2:
- 1) maksymalna wysokość wiat przystankowych nie może przekroczyć 3,5 m;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy wiat przystankowych nie może przekroczyć 20 m²;
 - 3) zasady kształtowania zieleni określa §7;
 - 4) wysokości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej określa §22.
4. Zasady kształtowania pasa drogowego dróg publicznych, a także tablic informacyjnych i znaków oraz obiektów i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, jak i warunki umieszczania w pasie drogowym obiektów, o których mowa w ust. 2, określają przepisy odrębne.

Rozdział 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy.

- § 14. 1. Usytuowanie obowiązującej linii zabudowy i nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek planu oraz ustalenia rozdziału 12. Usytuowanie linii zabudowy określa odległość liczoną od linii rozgraniczających pasa drogowego.
2. Poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych (w tym słupowych stacji transformatorowych), obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, portierni, pod warunkiem zachowania minimalnej – dopuszczonej przepisami odrębnymi – odległości od krawędzi jezdni.
 3. Na działce budowlanej z określoną na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy dopuszcza się:
 - 1) lokalizację zespołu budynków, z niezbędnym usytuowaniem w pierwszej kolejności jednego z budynków zgodnie z wymogami wynikającymi z określonej w ustaleniach planu miejscowego obowiązującej linii zabudowy;

- 2) cofnięcie maksymalnie o 3,5 m w głąb działki nie więcej niż 27% szerokości elewacji frontowej budynku;
- 3) lokalizację przejść i przejazdów bramowych.
4. Szczegółowe wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, w tym geometrii dachów, określa rozdział 10 i rozdział 12, z zastrzeżeniem §14 i §15.
5. Dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy. Dopuszczenie dotyczy nieruchomości posiadających zabudowę na granicy działki oraz nowej zabudowy zwartej, w tym bliźniaczej.
6. Dopuszcza się wydzielenie działek w drugim rzędzie poza działkami przylegającymi do dróg określonych w planie, pod warunkiem zapewnienia dla nich dostępu do drogi publicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
7. Określone w rozdziale 12 zasady i parametry kształtowania geometrii dachu stromego dotyczą bryły głównej budynku i głównej połaci dachu. Nie obejmują zasad kształtowania zadaszeń ganków, stref wejściowych, ryzalitów usytuowanych w osi bryły budynku oraz lukarn, naświetli i innych drobnych zadaszeń związanych z elementami regionalnej tradycji architektonicznej.
8. Ustala się następujące ogólne zasady usytuowania i kształtowania zabudowy w obszarze planu na terenach oznaczonych symbolami: MU, MN, MW,MN, MN,MW,U i US:
 - 1) nową zabudowę należy kształtować z uwzględnieniem rozplanowania i usytuowania istniejącej, sąsiedniej zabudowy oraz jej wartościowych cech architektonicznego ukształtowania, w tym lokalnej tradycji architektonicznej;
 - 2) budynki wchodzące w skład zespołów budowlanych, wyodrębniających się ze względu na jednorodne i spójne cechy przestrzenne, jak i budynki kształtujące ciągi pierzei wzdłuż ulic w ramach poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, powinny tworzyć ciąg wzajemnie ze sobą architektonicznie zharmonizowanych i jednorodnych stylistycznie elewacji od strony dróg i przestrzeni publicznych;
 - 3) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie i pulpitowe, na warunkach określonych w planie; budynki z dopuszczonymi w planie dachami płaskimi lub pulpitowymi lokalizować w głębi działki / na zapleczu działki, w odległości co najmniej 12 m od określonej na rysunku planu linii zabudowy od strony drogi;
 - 4) wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynki usytuować równolegle lub prostopadle do wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy; dopuszcza się odchylenie kierunku elewacji nowego budynku maksymalnie o 25° od oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy; w przypadku kontynuacji linii zabudowy budynku istniejącego (zlokalizowanego również na sąsiedniej działce budowlanej), sąsiadującego bezpośrednio z nową lokalizacją;
 - 5) na terenach położonych poza strefą "B" ochrony konserwatorskiej, dach stromy projektowanego nowego budynku, dla którego ustalono wymóg realizacji dachu stromego, powinien obejmować co najmniej 80% powierzchni zabudowy budynku; maksymalna wysokość dachu płaskiego nie może przekraczać wysokości okapu;
 - 6) stykające się ze sobą segmenty zabudowy bliźniaczej i szeregowej realizować z zachowaniem jednakowych parametrów, dotyczących:
 - a) wysokości kalenicy i okapu,
 - b) spadku połaci dachu,
 - c) materiału pokrycia dachu, sposobu jego ułożenia i koloru;
 - 7) dla dachów wielospadowych przewidzieć kalenicę główną (wiodącą), której długość powinna wynosić co najmniej 45 % długości elewacji budynku;
 - 8) w rozwiązaniach architektonicznych wyklucza się:
 - a) lokalizację garaży blaszanych,
 - b) materiał pokrycia dachu koloru innego niż wskazanego w planie,
 - c) stosowanie elementy architektonicznego ukształtowania zabudowy niezgodnych z lokalną tradycją architektoniczną, w tym wież, kolumn i portyków

- oraz jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding"; dodatkowo obowiązują zasady określone §12,
- d) lukarny i inne elementy architektonicznego ukształtowania dachów przewyższające lub równe wysokości kalenicy głównej budynku,
 - e) stosowania jako materiałów wykończeniowych blachy falistej i trapezowej na terenach objętych strefą "B" ochrony konserwatorskiej i strefą "K" ochrony krajobrazu kulturowego.
9. Ustala się następujące ogólne zasady usytuowania i kształtowania zabudowy w obszarze planu na terenach oznaczonych symbolami P,U,UC i P,U:
- 1) obiekty kształtować zarówno z udziałem konstrukcji murowanej i materiałami wykończeniowymi budownictwa tradycyjnego, jak i z udziałem wszelkich współczesnych technik budowlanych, z materiałami elewacyjnymi obejmującymi: szkło w formie przeszklonych elewacji, materiały ceramiczne (cegła klinkierowa), płyty kamienne, blachy stalowe (koloru ciemnego i szarego) oraz miedziane;
 - 2) wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynki usytuować równolegle lub prostopadle do wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy.
10. Określa się następujące wymagania dotyczące stosowania materiałów pokrycia dachów oraz ich kolorystyki, z zastrzeżeniem §15:
- 1) dachów budynków zlokalizowanych na terenach objętych strefą "B" ochrony konserwatorskiej:
 - a) stromych dwuspadowych: dachówka ceramiczna lub cementowa (matowa) – koloru ceglatego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej),
 - b) pulpitowych: dachówka ceramiczna lub cementowa, materiał dachówkopodobny (tym blachodachówka) – koloru ceglatego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), brązowego lub grafitowego (szarego),
 - c) płaskich: materiał bitumiczny, blachodachówka – koloru grafitowego (szarego) brązowego lub ceglatego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej);
 - 2) dachów budynków zlokalizowanych na terenach strefą "K" ochrony krajobrazu kulturowego:
 - a) stromych – dwuspadowych lub wielospadowych: dachówka ceramiczna, cementowa (matowa) materiał dachówkopodobny (tym blachodachówka) – koloru ceglatego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej) lub brązowego,
 - b) pulpitowych: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny – koloru ceglatego (czerwonego nawiązująca do koloru dachówki ceramicznej), brązowego, lub grafitowego (szarego),
 - c) płaskich: materiał bitumiczny, blachodachówka i inny materiał dla dachów płaskich – koloru grafitowego (szarego), beżowego, brązowego, czarnego lub czerwonego (nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej);
 - 3) dachów budynków zlokalizowanych poza strefami, o których mowa w pkt 1 i 2:
 - a) stromych – dwuspadowych lub wielospadowych na terenach oznaczonych symbolami MN i MN,MW,U: dachówka ceramiczna, cementowa (matowa) lub materiał dachówkopodobny – koloru ceglatego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), brązowego lub grafitowego (szarego); dopuszcza się łupek,
 - b) stromych – dwuspadowych lub wielospadowych na pozostałych terenach: dachówka ceramiczna, cementowa (matowa) lub materiał dachówkopodobny – koloru ceglatego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), brązowego, czarnego, beżowego, czarnego lub grafitowego (szarego); dopuszcza się łupek,
 - c) dachów płaskich i pulpitowych oraz dachów wielkogabarytowych obiektów przemysłowych i usługowych (krzywiznowym lub przestrzennych): nie określa się rodzaju pokrycia i kolorystyki.
11. Na terenach przeznaczonych pod lokalizację budynków dopuszcza się lokalizację

indywidualnych urządzeń wytwarzających energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego, o mocy nieprzekraczającej:

- 1) 40 kW – instalowane na terenach oznaczonych symbolami: MU, MN, MW, MN, MN, MW, U, U i US;
 - 2) 100 kW – instalowane na terenach oznaczonych symbolami: P, U, UC i P, U.
12. Urządzenia, o których mowa w ust. 11, sytuować na terenach działek budowlanych (na gruncie), na dachach płaskich oraz na dachach stromych, z zachowaniem następujących zasad i parametrów:
- 1) wysokość urządzeń sytuowanych na terenie działki określa §22 ust. 5;
 - 2) wysokość urządzeń sytuowanych na dachach płaskich nie może przekroczyć 0,8 m (dla terenów P, U, UC i P, U poza strefą "B" ochrony konserwatorskiej i "K" ochrony krajobrazu kulturowego wysokości nie określa się);
 - 3) urządzeniom instalowanym na dachach płaskich zapewnić osłonę architektoniczną w elewacji;
 - 4) powierzchnia połaci dachu stromego, przeznaczona pod urządzenia płaskie (panele fotowoltaiczne lub kolektory słoneczne) nie może przekraczać:
 - a) 10 % powierzchni każdej połaci dachu budynku położonego w strefie "B" ochrony konserwatorskiej,
 - b) 25 % powierzchni każdej połaci dachu budynku położonego poza strefą "B" ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego (nie ogranicza się powierzchni urządzeń ukształtowanych w formie dachówki o kolorystyce pokrycia dachu);
 - 5) układ urządzeń na dachach stromym usytuować zgodnie z wymogami kompozycji architektonicznej i zasadami ochrony konserwatorskiej.
13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określa rozdział 9.

§ 15. 1. Dla zabudowy istniejącej, z zastrzeżeniem ustaleń rozdziału 4 (Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej), dopuszcza się:

- 1) adaptację, remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę budynków, na warunkach określonych w planie;
 - 2) podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem:
 - a) zachowania parametrów maksymalnej wysokości i geometrii dachu oraz zasad kształtowania zabudowy określonych w planie,
 - b) zachowania zasad zasady ochrony środowiska kulturowego i zasad kształtowania zabudowy w strefie "B" ochrony konserwatorskiej i strefie "K" ochrony krajobrazu kulturowego – w przypadku lokalizacji budynku w strefie "B" ochrony konserwatorskiej i strefie "K" ochrony krajobrazu kulturowego;
 - c) braku kolizji z historycznym krajobrazem kulturowym;
 - d) dostosowania zabudowy do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie wysokości, skali, ukształtowania bryły i jej proporcji, geometrii dachów, oraz materiału elewacyjnego (w tym pokrycia dachu) i kolorystyki;
 - 3) zachowanie istniejących dachów, kątów nachylenia połaci i ich dotychczasowych pokryć w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków.
2. W przypadku przebudowy, nadbudowy i rozbudowy budynków istniejących, minimalne wskaźniki intensywności zabudowy działek budowlanych, na których istniejące budynki są zlokalizowane, mogą być mniejsze od ustalonych w rozdziale 12.
3. W przypadku gdy wskaźniki intensywności zabudowy działek budowlanych z zabudową istniejącą są równe lub większe od ustalonych w rozdziale 12, zarówno rozbudowę, jak i nadbudowę istniejących budynków, dopuszcza się jedynie poprzez zwiększenie ich powierzchni zabudowy maksymalnie o 15%. Ustalenie nie dotyczy budynków zabytkowych oraz strefy "B" ochrony konserwatorskiej.
4. Określone w rozdziale 12 zasady i parametry kształtowania geometrii dachu stromego dotyczą bryły głównej budynku i głównej połaci dachu. Nie obejmują zasad

kształtowania zadaszeń ganków, stref wejściowych oraz lukarn, naświetli i innych drobnych zadaszeń związanych z elementami regionalnej tradycji architektonicznej.

Rozdział 7

Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 16.

1. Nie ustala innego tymczasowego zagospodarowania niż wynikającego z przepisów odrębnych, zastrzeżeniem ust. 2.
2. Na terenach oznaczonych symbolami 1US i 2US dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie związane z obsługą imprez / festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych.
3. Tymczasowe zagospodarowanie lokalizować na okres trwania imprez okolicznościowych, spotkań i festynów, lecz nie dłużej niż 3 miesiące.
4. Pod potrzeby związane z organizacją i obsługą imprez / festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych.
5. Wskaźniki zagospodarowania terenu w rozdziale 12, nie dotyczą obiektów przeznaczonych pod tymczasowe zagospodarowanie terenów.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 17. 1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 12 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 6 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°.
2. Parametry, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą działek zlokalizowanych w zabytkowych zespołach zabudowy, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 9

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

- #### **§ 18. 1.**
1. Na terenach oznaczonych symbolami 1ZP – 12ZP (tereny zieleni urządzonej) 1R – 3R (tereny rolnicze), 1R,Z (teren rolniczy, teren zieleni nieurządzonej), 1WS (teren wód powierzchniowych śródlądowych) ustala się zakaz lokalizacji budynków.
 2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, w tym dopuszczenia i ograniczenia w ich zagospodarowaniu i użytkowaniu, określone zostały w §39, §43, §44 i §45.
 3. Na rysunku planu oznaczono pasy technologiczne linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV i 20 kV.
 4. Zasady zagospodarowania terenów w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych określają ustalenia rozdziału 10 oraz przepisy odrębne.
 5. Na rysunku planu oznaczono granicę strefy ochrony sanitarnej cmentarza, oznaczonego symbolem 1ZC, o maksymalnej szerokości 50 m.
 6. W strefie, o której mowa w ust 5, wyklucza się lokalizację ujęć wody oraz lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej i zabudowy związanej z produkcją lub sprzedażą żywności, w tym usług gastronomii – zgodnie z przepisami odrębnymi.
 7. Na rysunku planu oznaczono granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, dotyczącą ogniw fotowoltaicznych zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami 1EF – 5EF oraz na terenie 1.12P,U.
 8. Emisje do środowiska, w wyniku funkcjonowania ogniw fotowoltaicznych

- (wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW), nie mogą przekraczać poza granicę strefy ochronnej, o której mowa w ust. 7, standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych.
9. Przeznaczenie terenów objętych strefą ochronną, o której mowa w ust. 7, określają ustalenia planu.
 10. W obszarze planu wyklucza się lokalizację elektrowni wiatrowych oraz instalacji odnawialnych źródeł energii, w których energia elektryczna lub ciepło są wytwarzane z biomasy, biopłynów, biogazu lub biogazu rolniczego.
 11. Na terenach położonych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) oraz prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy w zakresie określonym przepisami odrębnymi ustawy Prawo wodne.
 12. W obszarze planu miejscowego, w szczególności na terenach oznaczonych symbolami: MU, MN,MW, MN,MW,U, P,U.UC i P,U, wyklucza się lokalizację usług, dla których wymagane dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku nie zostały uwzględnione w obrębie określonych w §5 rodzajów terenów podlegających zróżnicowanym standardom ochrony przed hałasem, w tym zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- § 19. 1. Układ dróg i powiązania układu komunikacyjnego oraz klasyfikację dróg, określa rysunek planu i uchwała.
2. Układ powiązanych ze sobą dróg tworzą:
 - 1) droga główna ruchu przyspieszonego, oznaczona symbolem 1KDGP;
 - 2) drogi zbiorcze, oznaczone symbolami 2KDZ – 4KDZ;
 - 3) drogi lokalne, oznaczone symbolami 5KDL – 13KDL;
 - 4) drogi dojazdowe, oznaczone symbolami 14KDD – 20KDD;
 - 5) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami 1KDW – 25KDW.
 3. Powiązania z układem zewnętrznym zapewniają drogi: 1KDGP, 3KDZ, 11KDL, 13KDL.
 4. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających określono w rozdziale 12.
 5. W pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami odrębnymi elementy przekroju drogowego, a także tablice informacyjne, znaki oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego.
 6. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację:
 - 1) urządzeń, przewodów i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) elementów zagospodarowania przestrzeni publicznej, o których mowa w rozdziale 5.
 7. Elementy komunikacji służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.
 8. Przy przebudowie dróg w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń wysoką, zlokalizowaną w obrębie linii rozgraniczających.
 9. Minimalne odległości usytuowania zabudowy od dróg określają nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu i w rozdziale 12. Usytuowanie linii zabudowy określa odległość liczona od linii rozgraniczających pasa drogowego.
 10. Poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi, do obsługi działek budowlanych dopuszcza się obiekty infrastruktury drogowej, obejmujące dojazdy oraz inne elementy obsługi zabudowy dopuszczone przepisami odrębnymi, o szerokości nie mniejszej niż 5 m, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z historycznym układem przestrzennym wsi.

- § 20. 1. Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy ustalić w oparciu o następujące minimalne wskaźniki:
- 1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
 - 2) na potrzeby obiektów produkcyjnych – 1 miejsce postojowe / 8 stanowisk pracy,
 - 3) na potrzeby usług, w następującym zakresie:
 - a) biura – 1 miejsce postojowe / na każde rozpoczęte 100 m² p.u.,
 - b) obiekty handlowe – 1 miejsce postojowe / na każde rozpoczęte 60 m² p.u.,
 - c) obiekty sportu i rekreacji – 1 miejsce parkingowe / na każde rozpoczęte 50 m² p.u.,
 - d) obiekty gastronomiczne – 1 miejsce parkingowe / na każde rozpoczęte 40 m² p.u.,
 - e) usługi pozostałe – 1 miejsce postojowe / na każde rozpoczęte 80 m² p.u.
 2. W ramach ilości miejsc parkingowych, określonych w ust. 2, ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości:
 - 1) 1 miejsce parkingowe przy liczbie miejsc na parkingu od 5 do 20;
 - 2) 2 miejsca parkingowe przy liczbie miejsc na parkingu od 21 do 60;
 - 3) 4% z liczby miejsc parkingowych przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 60.
 3. Miejsca parkingowe na terenach, o których mowa w ust. 2, realizować w formie stanowisk postojowych, usytuowanych na terenie działki lub w garażach.
 4. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przylicznych miejsc postojowych.
- § 21. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów objętych planem:
- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub z indywidualnych studni i ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi; lokalizację indywidualnych studni i ujęć wody dopuszcza się wyłącznie w odległości co najmniej 150 m od granicy istniejącego cmentarza, oznaczonego na rysunku planu symbolami 1ZC;
 - 2) odprowadzenie ścieków (komunalnych i bytowych) poprzez istniejące sieci kanalizacyjne (gminnego systemu kanalizacyjnego); dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych lub ich oczyszczanie w przydomowych lub grupowych (zakładowych) oczyszczalniach ścieków, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych – do kanalizacji deszczowej lub w sposób indywidualny, poprzez instalacje umożliwiające odprowadzenie wody do gruntu lub do istniejących cieków i rowów;
 - 4) dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ust. 2;
 - 5) dostawę do celów gospodarczych i grzewczych gazu ziemnego z dystrybucyjnej sieci i urządzeń przedsiębiorstwa gazowniczego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 6) obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych;
 - 7) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje grzewcze z ograniczeniami i zakazami określonymi w uchwale Nr XLI/140/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.
 2. Dopuszcza się zasilanie (pokrycie potrzeb) w energię elektryczną z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło z odnawialnego źródła energii o mocy nieprzekraczającej 40 kW lub 100 kW, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego, zlokalizowanych zgodnie z zasadami określonymi w §14 ust. 11 i 12.
 3. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:
 - 1) dopuszcza się wyłącznie magazynowanie odpadów, stosownie do przepisów ustawy o odpadach,
 - 2) zasady lokalizacji miejsc czasowego magazynowania i zbierania odpadów, w tym odpadów komunalnych, określają przepisy odrębne;

- 3) w miejscach magazynowania odpadów komunalnych należy uwzględniać możliwość selektywnego ich zbierania;
- 4) odpady wytwarzane w działalności usługowej i produkcyjnej należy magazynować w sposób nie stwarzający zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) na obszarze planu wyklucza się odzysk i unieszkodliwianie odpadów.

§ 22. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dystrybucyjnych systemów infrastruktury technicznej:

- 1) rozbudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej nie może kolidować z historycznym krajobrazem kulturowym wsi; zachować zasady i ograniczenia określone §12 ust. 2, 3 i 4;
- 2) zapewnić powiązanie terenów objętych planem układem sieci infrastruktury za pośrednictwem uzupełniającego układu sieci rozdzielczych i dystrybucyjnych poprzez budowę kablowych sieci elektroenergetycznych o napięciu do 20 kV i 0,4 kV, sieci gazowych, sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz telekomunikacyjnych;
- 3) dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, lokalizację wszelkich urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych i gazowych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej obsługującej zabudowę wsi;
- 4) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; przebudowę linii 110 kV dopuszcza się pod warunkiem zachowania lokalizacji słupów oraz zmiany paramentów użytkowych i technicznych na rzecz zmniejszenia jej oddziaływania na środowisko;
- 5) dopuszcza się skablowanie linii napowietrznych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową;
- 6) nowe sieci infrastruktury technicznej lokalizować w następujący sposób:
 - a) przewody sieci infrastruktury technicznej lokalizować w obrębie terenów publicznych oraz w pasach drogowych dróg publicznych i dróg wewnętrznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację przewodów infrastruktury w obrębie innych terenów objętych planem (na terenach przyległych do dróg), pod warunkiem zapewnienia możliwości ich zagospodarowania zgodnie z planem oraz pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
 - c) lokalizację stacji transformatorowych (jako urządzeń i budowli, w tym słupowych stacji transformatorowych) przewidzieć w ramach wydzielonych terenów przeznaczonych pod zabudowę; zapewniać ich centralne położenie względem obciążenia i swobodny dojazd od drogi publicznej,
 - d) odległości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej od dróg (od krawędzi jezdni) określają przepisy odrębne.
2. Na rysunku planu oznaczono kablowe linie elektroenergetyczne 20 kV i ich pasy technologiczne o szerokości 4 m.
3. Elementy infrastruktury telekomunikacyjnej należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
4. Elementy, o których mowa w ust. 2, należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów zabytkowych i ochronę krajobrazu kulturowego.
5. W obrębie strefy "B" ochrony konserwatorskiej obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów naziemnych infrastruktury technicznej umieszczanych na wolnostojących słupach i masztach, z wyjątkiem oświetlenia o wysokości do 7 m.
6. Ustala się następujące maksymalne wysokości infrastruktury technicznej dla sieci dystrybucyjnych (z wyjątkiem obiektów zlokalizowanych na wydzielonych liniach rozgraniczających terenach oznaczonych symbolami 1K, 1E –13E):
 - 1) stacji transformatorowych, indywidualnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnego źródła energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego (usytuowanych na terenie) oraz urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych i gazowych (łącznie z ich częścią budowlaną), nie

umieszczanych na słupach i masztach:

- a) na terenach położonych w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej: 2,0 m; poza obszarem wyznaczonym linią zabudowy – między krawędzią jezdni a linią zabudowy: 1,6 m,
 - b) na terenach położonych w obrębie strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego: 2,5 m; poza obszarem wyznaczonym linią zabudowy – między krawędzią jezdni a linią zabudowy: 1,6 m,
 - c) na pozostałych terenach określonych w planie: w obszarze wyznaczonym linią zabudowy: 3,5 m; poza obszarem wyznaczonym linią zabudowy – między krawędzią jezdni a linią zabudowy: 1,6 m;
- 2) słupów i masztów (w tym oświetlenia) łącznie z umieszczonymi na nich urządzeniami technicznymi:
- a) na terenach położonych w obrębie strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego i strefy „E” ochrony ekspozycji: 9 m,
 - b) na pozostałych terenach określonych w planie (położonych poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej oraz strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego i strefą „E” ochrony ekspozycji): dla linii elektroenergetycznych - 15 m, dla obiektów telekomunikacyjnych - nie określa się.

§ 23. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) linie elektroenergetyczne o napięciu 110 kV oraz ich pasy technologiczne o szerokości 20 m, tj. po 10 m od osi linii w obu kierunkach;
 - 2) linie elektroenergetyczne 20 kV oraz ich pasy technologiczne o szerokości 10 m, tj. po 5 m od osi linii w obu kierunkach
 - 3) kablowe linie elektroenergetyczne 20 kV i ich pasy technologiczne o szerokości 4 m.
2. W pasach technologicznych linii 110 kV i 20 kV ustala się zakaz lokalizacji zabudowy i zagospodarowania nie zapewniających bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji linii. Wymagane dla zachowania bezpieczeństwa linii odległości zabudowy, określają przepisy odrębne.
3. W pasach technologicznych linii 110 kV i 20 kV obowiązuje zakaz sadzenia drzew w odległości 3 m od osi linii.

Rozdział 11

Określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§ 24. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla:

- 1) dla terenów dróg oznaczonych symbolami KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD i KDW w wysokości 0,1%;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 30%.

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe dla terenów.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MU – 12MU ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona;
 - 3) dopuszcza się na oddzielnych działkach budowlanych zabudowę mieszkaniową, zabudowę usługową, zabudowę usługowo-mieszkaniową oraz zabudowę zagrodową.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z

zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 0,90;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25%;
 - 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dach płaski lub pulpitowy;
 - 5) powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garażowych z dachem pulpitowym lub płaskim nie może przekroczyć 15% powierzchni zabudowy wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;
 - 6) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego: od 38° do 45°; kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: od 12° do 45°;
 - 7) maksymalna wysokość kalenicy: 9 m; budynków zabytkowych: istniejąca do zachowania;
 - 8) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem z dachem pulpitowym: 4,5 m;
 - 9) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem płaskim: 3,5 m;
 - 10) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo: 18 m, budynku usytuowanego szczytowo: 9 m; budynki istniejące: do zachowania;
 - 11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 25 m (dla nowych budynków na terenach 3MU i 4MU usytuowane od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 94 w granicach od 25 m do 49 m).
3. Dla terenów obowiązują dodatkowo, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz zasady ochrony zabytków nieruchomych ujętych w wykazie zabytków nieruchomych.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.1MN – 1.7MN oraz 2.1MN – 2.9MN, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – wyłącznie w budynkach do 4 mieszkań, zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa;
 - 3) dopuszcza się usługi nieuciążliwe zlokalizowane wyłącznie w wydzielonych lokalach użytkowych o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 7:
- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 0,75;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,30;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: pod nową zabudowę (projektowaną) – 25%; z istniejącą zabudową – 10%;
 - 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy; dla budynków gospodarczych i garaży, nie przekraczających w obrębie działki budowlanej 40 m² powierzchni zabudowy, dopuszcza się dach płaski bądź pulpitowy;
 - 5) kąt nachylenia połaci:
 - a) dachu stromego dwuspadowego na terenach 1.1MN – 1.7MN: od 38° do 45°, dachu pulpitowego: od 12° do 45°;
 - b) dachu stromego dwuspadowego na terenach na terenach 2.1 – 2.9: od 30° do 45°, dachu pulpitowego: od 12° do 45°;
 - 6) maksymalna wysokość kalenicy: 9m;
 - 7) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem płaskim: 3 m, z dachem pulpitowym: 4,5 m;
 - 8) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo: 18 m, budynku usytuowanego szczytowo: 9 m;
 - 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w

granicach od 0 m do 46 m (dla budynków nowych na terenach 1.1MN, 1.2MN i 1.3MN usytuowane od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 94 w granicach od 19,5 m do 33,5 m, na terenie 2.1MN i 2.2MN usytuowane od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 94 w granicach od 22 m do 46,5 m).

3. Dla terenów obowiązują dodatkowo, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego, oraz zasady ochrony zabytków nieruchomych ujętych w wykazie zabytków nieruchomych.
- § 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.1MN – 3.11MN ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – wyłącznie w budynkach do 4 mieszkań, zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna;
 - 3) dopuszcza się usługi nieuciążliwe zlokalizowane wyłącznie w wydzielonych lokalach użytkowych o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:
- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 0,60;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: pod nową zabudowę (projektowaną): 40, istniejącą zabudową: 10%;
 - 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy; dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży, nie przekraczających w obrębie działki budowlanej 38 m² powierzchni zabudowy, dopuszcza się dach płaski bądź pulpitowy;
 - 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego – dwuspadowego / wielospadowego: od 30° do 45°; dachu pulpitowego: od 12° do 45°;
 - 6) maksymalna wysokość kalenicy: 9 m;
 - 7) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem płaskim: 3 m, z dachem pulpitowym: 4,5 m;
 - 8) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo: 18 m, budynku usytuowanego szczytowo: 10 m;
 - 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 4 m do 20 m.
- § 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.1MN – 4.25MN ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – wyłącznie w budynkach do 4 mieszkań, zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna;
 - 3) dopuszcza się usługi nieuciążliwe zlokalizowane wyłącznie w wydzielonych lokalach użytkowych o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:
- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 0,75;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,30;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:
 - a) dla działek z istniejącą zabudową: 25%,
 - b) dla działek pod zabudowę projektowaną: 60%;
 - 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy; dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży, nie przekraczających w obrębie działki budowlanej 40 m² powierzchni zabudowy, dopuszcza się dach płaski bądź pulpitowy;

- 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego – dwuspadowego / wielospadowego: od 25° do 45°, dachu pulpitowego: od 12° do 45°;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 10 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem płaskim: 3 m, z dachem pulpitowym : 5 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo: 20 m, budynku usytuowanego szczytowo: 11 m;
- 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 3 m do 16 m.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN,MW i 2MN,MW ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa;
 - 3) dopuszcza się usługi nieuciążliwe zlokalizowane wyłącznie w wydzielonych lokalach użytkowych o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:
- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 1,50;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 25%;
 - 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy; dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dach płaski bądź pulpitowy;
 - 5) powierzchnia zabudowy budynków z dachem pulpitowym lub płaskim nie może przekroczyć 15% powierzchni zabudowy wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;
 - 6) kąt nachylenia połaci dachu stromego – dwuspadowego / wielospadowego: od 35° do 45°, dachu pulpitowego: od 12° do 45°;
 - 7) maksymalna wysokość kalenicy: 10 m;
 - 8) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem płaskim: 3 m, z dachem pulpitowym: 4,5 m;
 - 9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo: 25 m, budynku usytuowanego szczytowo: 12 m;
 - 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 5 m do 6 m.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN,MW,U i 2MN,MW,U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:
- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 1,20;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:
 - a) dla działek z istniejącą zabudową: 25%,
 - b) dla działek z nową zabudową (projektowaną): 40%;
 - 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dach płaski bądź pulpitowy;

- 5) powierzchnia zabudowy budynków z dachem pulpitowym lub płaskim nie może przekroczyć 20% powierzchni zabudowy wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;
 - 6) kąt nachylenia połaci dachu stromego – dwuspadowego / wielospadowego: od 35° do 45°, dachu pulpitowego: od 12° do 45°;
 - 7) maksymalna wysokość kalenicy: 9 m;
 - 8) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem płaskim: 4 m, z dachem pulpitowym: 5,5 m;
 - 9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo: 25 m, budynku usytuowanego szczytowo: 11 m;
 - 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 5 m do 15 m.
3. Dla terenów obowiązują dodatkowo, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN,MW,U – 9MN,MW,U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:
- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 1,20;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:
 - a) dla działek z istniejącą zabudową: 25%;
 - b) dla działek z nową zabudową (projektowaną): 40%;
 - 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dach płaski bądź pulpitowy;
 - 5) powierzchnia zabudowy budynków z dachem pulpitowym lub płaskim nie może przekroczyć 25% powierzchni zabudowy wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;
 - 6) kąt nachylenia połaci dachu stromego – dwuspadowego / wielospadowego: od 25° do 45°, dachu pulpitowego: od 12° do 45°;
 - 7) maksymalna wysokość kalenicy: 9 m;
 - 8) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem płaskim: 4 m, z dachem pulpitowym: 5 m;
 - 9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo: 25 m, budynku usytuowanego szczytowo: 11 m;
 - 10) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 20,5 m;
 - 11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 5 m do 21 m.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej – kościół (p.w. NMP Wspomożycielski Wiernych);
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:
- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,08 – 0,90;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40%;
 - 3) dach: istniejący do zachowania;
 - 4) maksymalna wysokość kalenicy, okapu i wieży – istniejąca do zachowania;

- 5) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 5 m do 9 m.
 3. Dla terenu obowiązują, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej.
- § 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P,U,UC – 6P,U,UC ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej, tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, obiekty obsługi komunikacji samochodowej, w tym stacje paliw, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:
- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 1,50;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,70;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 10%;
 - 4) dach: płaski; dopuszcza się przekrycia krzywiznowe lub przestrzenne wielkogabarytowych obiektów przemysłowych i usługowych;
 - 5) kąt nachylenia połaci dachu: od 0° do 45°;
 - 6) maksymalna wysokość elewacji (łącznie z przykryciem krzywiznowym lub przestrzennym): 30 m;
 - 7) maksymalna wysokość budowli przemysłowych oraz instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych: 60 m;
 - 8) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 3 m do 166 m (dla nowych budynków na terenach 3P,U,UC i 6P,U,UC usytuowane od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 94 w granicach od 25 m do 27 m).
3. Wzdłuż granic terenów wprowadzić zieleń izolacyjną, ukształtowaną na warunkach określonych w §7.
- § 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.1P,U – 1.6P,U ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, obiekty obsługi komunikacji samochodowej, w tym stacje paliw, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:
- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01 – 1,30;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,80;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 10%;
 - 4) dach: płaski; dopuszcza się przekrycia krzywiznowe lub przestrzenne wielkogabarytowych obiektów przemysłowych i usługowych oraz dachy strome (dwuspadowe o symetrycznych układach połaci i kalenicy);
 - 5) kąt nachylenia połaci dachu: od 0° do 45°;
 - 6) maksymalna wysokość elewacji / attyki (łącznie z przykryciem krzywiznowym lub przestrzennym): 16 m;
 - 7) maksymalna wysokość kalenicy: 16 m;
 - 8) maksymalna wysokość budowli przemysłowych oraz instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych: 18 m;
 - 9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 280 m;
 - 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w

granicach od 4 m do 35 m (dla budynków nowych na terenie 1.4P,U usytuowana w odległości 25 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 94).

3. Wzdłuż granic terenów wprowadzić zieleni izolacyjną, ukształtowaną na warunkach określonych w §7.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.7P,U – 1.11P,U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzona, obiekty obsługi komunikacji samochodowej, w tym stacje paliw, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:
 - 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 1,20;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,60;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:
 - a) na terenach 1.7P,U; 1.8P,U; 1.9P,U: 15%;
 - b) na terenach 1.10P,U i 1.11P,U: 25%;
 - 4) dach: płaski lub stromy; dopuszcza się przekrycia krzywiznowe lub przestrzenne wielkogabarytowych obiektów przemysłowych i usługowych;
 - 5) kąt nachylenia połaci dachu: od 0° do 40°;
 - 6) maksymalna wysokość elewacji / attyki (łącznie z przykryciem krzywiznowym lub przestrzennym):
 - a) na terenach 1.7P,U; 1.8P,U; 1.9P,U: 14 m;
 - b) na terenach 1.10P,U i 1.11P,U: 6 m;
 - 7) maksymalna wysokość kalenicy:
 - a) na terenach 1.7P,U; 1.8P,U; 1.9P,U: 14 m;
 - b) na terenach 1.10P,U i 1.11P,U: 9 m;
 - 8) maksymalna wysokość budowli przemysłowych oraz instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych:
 - a) na terenach 1.7P,U; 1.8P,U; 1.9P,U: 18 m;
 - b) na terenach 1.10P,U i 1.11P,U: 6 m;
 - 9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 185 m;
 - 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 4 m do 12 m (od krawędzi drogi krajowej nr 94: 27 m).
 3. Wzdłuż granic terenów wprowadzić zieleni izolacyjną, ukształtowaną na warunkach określonych w §7.
 4. Dla terenu 1.11P,U obowiązują dodatkowo, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1.12P,U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, ogniwa fotowoltaiczne do wytwarzania energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, zieleni urządzona, infrastruktura drogowa.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:
 - 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01 – 1,50;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,80;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 10%;
 - 4) dach: płaski lub stromy; dopuszcza się przekrycia krzywiznowe lub przestrzenne wielkogabarytowych obiektów przemysłowych i usługowych;

- 5) kąt nachylenia połaci dachu: od 0° do 45°;
 - 6) maksymalna wysokość elewacji / attyki (łącznie z przykryciem krzywiznowym lub przestrzennym) oraz wysokość kalenicy: 15 m;
 - 7) maksymalna wysokość budowli przemysłowych oraz instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych, z wyjątkiem ogniw fotowoltaicznych: 18 m;
 - 8) maksymalna wysokość ogniw fotowoltaicznych usytuowanych na terenie: 5 m;
 - 9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 380 m;
 - 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 5 m do 57 m.
3. Panele fotowoltaiczne zabezpieczyć powłoką antyrefleksyjną.
 4. Wzdłuż granic terenu wprowadzić zieleń izolacyjną, ukształtowaną na warunkach określonych w §7.

§ 37.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1EF – 5EF ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lokalizacji ogniw fotowoltaicznych do wytwarzania energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW.
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny rolnicze, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry obiektów budowlanych:
 - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,30;
 - 2) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,30;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 60%;
 - 4) maksymalna wysokość budowli oraz instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych z wyjątkiem ogniw fotowoltaicznych: 8 m;
 - 5) maksymalna wysokość ogniw fotowoltaicznych: 5 m;
 - 6) maksymalna wysokość okapu lub wysokość elewacji / attyki: 5 m;
 - 7) kąt nachylenia połaci dachu: od 0° do 45°;
 - 8) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 5 m do 20 m.
 3. Panele fotowoltaiczne zabezpieczyć powłoką antyrefleksyjną.
 4. Dla terenów obowiązują dodatkowo określone w §6 zasady w zagospodarowaniu terenów.
 5. Wzdłuż granic terenu wprowadzić zieleń izolacyjną, ukształtowaną na warunkach określonych w §7.

§ 38.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1US i 2US ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:
 - 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01 – 0,30;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,20;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:
 - a) dla działek z istniejącą zabudową: 30%
 - b) dla działek pod nową zabudowę (projektowaną): 80%;
 - 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy;
 - 5) maksymalna wysokość kalenicy: 9 m;
 - 6) kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 35° do 45°;
 - 7) maksymalna wysokość maksymalna wysokość urządzeń sportu i rekreacyjnych: 6 m;
 - 8) maksymalna wysokość maksymalna wysokość tymczasowych obiektów

- budowlanych: 3,5 m;
 - 9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 25 m;
 - 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 3 m do 6 m.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem 1US obowiązują dodatkowo, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz zasady ochrony zabytków nieruchomych ujętych w wykazie zabytków nieruchomych. Dla terenu oznaczonego symbolem 2US obowiązują dodatkowo, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego.
 4. Wzdłuż granic terenu wprowadzić zieleń izolacyjną, ukształtowaną na warunkach określonych w §7.
- § 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP – 12ZP ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, urządzenia sportu i rekreacji.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków.
 3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 80%;
 - 2) maksymalna wysokość maksymalna wysokość urządzeń sportu i rekreacyjnych: 2 m.
 4. Dla terenu oznaczonego symbolem 4ZP obowiązują określone w rozdziale 4 zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego.
- § 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZC ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabytkowego cmentarza;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna związana wyłącznie z obsługą cmentarza.
2. Dla terenu obowiązują, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz zasady ochrony obszarów zieleni historycznej (cmentarza).
 3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków.
 4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 60%.
- § 41. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1K ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – kanalizacja;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, urządzenia towarzyszące.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,70;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,70;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 15%;
 - 4) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub attyki: 5 m;
 - 5) maksymalna wysokość elewacji budowli i urządzeń kanalizacyjnych: 5 m;
 - 6) kąt nachylenia połaci dachu: od 0° do 45°;
 - 7) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowana w odległości od dróg w granicach od 6 m do 8 m.
- § 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1E – 13E ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzona.
 2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,95;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,95;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 2%;
 - 4) maksymalna wysokość elewacji budowli i urządzeń: 12 m;
 - 5) maksymalna wysokość elewacji budynku: 6 m;
 - 6) kąt nachylenia połaci dachu: od 0° do 55°;
 - 7) geometria dachu i wysokość obiektu zabytkowego: istniejące do zachowania;
 - 8) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 2 m do 6 m.
- § 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R – 3R ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: budowle i urządzenia służące produkcji rolnej, wody powierzchniowe śródlądowe, lasy, infrastruktura techniczna – sieci podziemne, naziemne wyłącznie zgodnie z warunkami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, z zastrzeżeniem ust.5.
2. Maksymalna wysokość budowli i urządzeń służących produkcji rolnej, nie może być wyższa niż 6 m.
 3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 95%.
 4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków.
- § 44. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R,Z ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy, teren zieleni nieurządzonej,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe śródlądowe, lasy, infrastruktura techniczna – sieci podziemne, naziemne wyłącznie zgodnie z warunkami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
2. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 95%.
 3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków oraz budowli i urządzeń służących produkcji rolnej.
- § 45. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, obiekty urządzenia i obiekty gospodarki wodnej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem budowli i urządzeń określonych w ust.1.
- § 46. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDGP ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej;
 - 2) klasa drogi: droga główna ruchu przyspieszonego GP1/2;
 - 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach istniejącego pasa drogowego (szerokość od 8 m do 38 m).
- § 47. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej;
 - 2) klasa drogi: droga zbiorcza Z1/2;
 - 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: od 18 m do 50 m.
- § 48. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDZ ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej;
 - 2) klasa drogi: droga zbiorcza Z1/2;

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: od 10 do 53m.

§ 49. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej;
- 2) klasa drogi: droga zbiorcza Z1/2;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: od 20 m do 38 m.

§ 50. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 5KDL – 13KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej;
- 2) klasa drogi: droga lokalna L1/2;
- 3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) 5KDL: od 12 m do 24 m (w granicach istniejącego pasa drogowego) ,
 - b) 6KDL: od 20 m do 49 m,
 - c) 7KDL: od 26 m do 40 m,
 - d) 8KDL: od 19 m do 28 m,
 - e) 9KDL: od 25 m do 47 m,
 - f) 10KDL: od 14 m do 33,5 m,
 - g) 11KDL: od 5 m do 23 m (w granicach istniejącego pasa drogowego),
 - h) 12KDL: od 10 m do 19 m,
 - i) 13KDL: od 10 m do 19 m.

§ 51. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 14KDD – 20KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej;
- 2) klasa drogi: droga dojazdowa D1/2;
- 3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) 14KDD: od 12 m do 23 m,
 - b) 15KDD: 12 m,
 - c) 16KDD: od 12 m do 18 m,
 - d) 17KDD: od 20 m do 32 m,
 - e) 18KDD: od 20 m do 32 m,
 - f) 19KDD: od 5 m do 10 m,
 - g) 20KDD: od 12 m do 20 m.

§ 52. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW – 24KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość jezdni należy przyjąć jak dla drogi klasy D1/2 (dwupasowej) lub D1/1 (jednopasowej);
- 3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDW: od 7 m do 8 m,
 - b) 2KDW: od 6 m do 7 m,
 - c) 3KDW: 10 m,
 - d) 4KDW: 10 m,
 - e) 5KDW: od 7 m do 18 m,
 - f) 6KDW: od 7 m do 12 m,
 - g) 7KDW: 12 m,
 - h) 8KDW: 12 m,
 - i) 9KDW: od 12 m do 20 m,
 - j) 10KDW: 10 m,
 - k) 11KDW: od 10 m do 22 m,
 - l) 12KDW: od 10 m do 18 m,
 - m) 13KDW: od 10 m do 28 m,
 - n) 14KDW: od 8 m do 30 m,
 - o) 15KDW: 15 m,
 - p) 16KDW: od 15 m do 30 m,
 - q) 17KDW: od 10 m do 32 m,
 - r) 18KDW: od 10 m do 49 m,
 - s) 19KDW: od 10 m do 25 m,

- t) 20KDW: od 10 m do 22 m,
- u) 21KDW: od 12 m do 24 m,
- v) 22KDW: od 12 m do 25 m,
- w) 23KDW: od 10 m do 15 m,
- x) 24KDW: od 10 m do 20 m,
- y) 25KDW: od 5 m do 15 m.

Rozdział 13 **Przepisy końcowe.**

§ 53. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

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