



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 12 października 2016 r.

Poz. 2099

UCHWAŁA NR XVII.160.2016 RADY MIEJSKIEJ W BIAŁEJ

z dnia 29 września 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzelice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016 r., poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 r., poz. 778 z późn. zm.¹⁾), w związku z uchwałą nr XI.149.2012 Rady Miejskiej w Białej z dnia 10 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzelice, po stwierdzeniu uchwałą nr XVII.159.2016 Rady Miejskiej w Białej z dnia 29 września 2016 r., że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biała” przyjętego uchwałą nr XXXIII.380.2014 Rady Miejskiej w Białej z dnia 24 października 2014 r., Rada Miejska w Białej uchwala, co następuje:

DZIAŁ I USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzelice, zwany w dalszej treści uchwałą planem, obejmuje obszar ograniczony od południa drogą polną, drogą wojewódzką DW 407 i rzeką Białą, od wschodu drogami polnymi i drogą gminną nr 1065570 O, od północy Rzymkowickim Rowem oraz od zachodu rowem i drogą polną, o granicach pokazanych na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich obiektów na obszarze objętym planem;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak takich terenów i obszarów na obszarze objętym planem;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, ze względu na brak potrzeby i konieczności wyznaczania takich obszarów;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;

¹⁾Zm. poz. 904 i 961.

- 6) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, ze względu na brak takich terenów na obszarze objętym planem, wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na brak takich terenów na obszarze objętym planem, wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 8) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012, ze względu na brak występowania takich terenów;
- 9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, ze względu na brak takich terenów na obszarze objętym planem, wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 10) granic pomników ząglady i ich stref ochronnych, ze względu na brak takich pomników i ich stref ochronnych na obszarze objętym planem;
- 11) granic terenów zamkniętych i granic ich stref ochronnych, ze względu na brak takich terenów na obszarze objętym planem.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć charakterystyczną część budynku wyróżniającą się z otoczenia formą architektoniczną lub wysokością, koncentrującą uwagę obserwatorów, w tym szczególnie wieżyczki i sterczyny;
- 2) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć:
 - a) budynek gospodarczy w rozumieniu przepisów odrębnych prawa budowlanego,
 - b) garaż na samochody osobowe mieszkańców budynku mieszkalnego usytuowanego w granicach tej samej działki,
 - c) budynek gospodarczo-garażowy z przeznaczeniem jak budynek gospodarczy, o którym mowa w lit. a, wraz z garażem, o którym mowa w lit. b,
 - d) budynek z pomieszczeniami garażowymi, magazynowymi i technicznymi, służący obsłudze działalności gospodarczej prowadzonej w granicach tej samej działki;
- 3) **ciągu widokowym** – należy przez to rozumieć ciąg następujących po sobie punktów widokowych, z którego roztacza się widok i jego kolejne sekwencje, na obiekt lub zespół obiektów wyróżniających się lokalną formą architektoniczną;
- 4) **dachu**:
 - a) **płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem równym lub mniejszym niż 12°, w tym także dach odwrócony i dach zielony,
 - b) **niskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem większym niż 12° i mniejszym niż 35°,
 - c) **wysokim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35° do 48°;
- 5) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, w tym także dach kopertowy, mansardowy, łamany dach polski, dach łukowy i walcowy;
- 6) **dojeździe** - należy przez to rozumieć dojazd na działkę lub teren pojazdem samochodowym;

- 7) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany stanowiący główny akcent kompozycji zespołu zabudowy, wyróżniający się wysokością, wielkością lub formą architektoniczną;
- 8) **dostępie ogólnym** – należy przez to rozumieć dostęp do terenu nielimitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, porą doby;
- 9) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, w rozumieniu przepisów w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, lub jej część położoną w liniach rozgraniczających terenu;
- 10) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki położoną pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, z której odbywa się dojazd, a linią wyznaczoną przez elewację frontową budynku przeznaczenia podstawowego;
- 11) **garażu wbudowanym** – należy przez to rozumieć garaż wbudowany w budynek o innym przeznaczeniu, obejmujący wydzielone boksy lub stanowiska do przechowywania samochodów, w którym zajmuje nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej;
- 12) **garażu samodzielnym** – należy przez to rozumieć jednokondygnacyjny budynek wolno stojący lub dobudowany do budynku o innym przeznaczeniu, przeznaczony do przechowywania samochodów;
- 13) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania budynków i budowli nadziemnych; linia ta nie dotyczy części podziemnych budynku i podziemnych budowli oraz schodów, pochylni, balkonów, tarasów, wykuszy, okapów, ganków i zadaszeń nad wejściami, elementów odwodnienia, detalu architektonicznego elewacji i innych, podobnych elementów, które należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) **linii zabudowy obowiązującej** – należy przez to rozumieć linię zabudowy nieprzekraczalną, na której należy sytuować lico zewnętrznej ściany budynku przeznaczenia podstawowego, określonego w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, lub jej najbliższy punkt;
- 15) **linii zabudowy wewnętrznej** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu ZP(U), oznaczony na rysunku planu literą [A], stanowiącą nieprzekraczalną linię zabudowy dla sytuowania nowych budynków w granicach tego terenu;
- 16) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć obiekt służący reklamie w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym tablice reklamowe, urządzenia reklamowe i szyldy;
- 17) **nośniku informacyjnym** – należy przez to rozumieć obiekt służący informacji, niebędącej reklamą w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym znaki, tablice i urządzenia informacyjne;
- 18) **parkingu otwartym** – należy przez to rozumieć jednopoziomowe odkryte miejsce do parkowania samochodów lub ich zgrupowanie, sytuowane na poziomie terenu, poza pasem drogowym drogi;
- 19) **parkingu przyulicznym** – należy przez to rozumieć jednopoziomowe odkryte miejsce do parkowania samochodów lub ich zgrupowanie, sytuowane w poziomie terenu, w pasie drogowym drogi, dostępne bezpośrednio z jej jezdni;
- 20) **pierzei zabudowy** – należy przez to rozumieć harmonijny ciąg frontowych elewacji budynków, wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem architektonicznym i kompozycyjnym:
 - a) w granicach ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego – sytuowanych w układzie grzebieniowym zabudowy wolno stojącej, usytuowanej po jednej stronie ulicy,
 - b) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego założenia rezydencjalno-krajobrazowego – sytuowanych w układzie zwartej lub półzwartej pierzei, w której kamienice i inne budynki stykając się ścianami, zajmują całą lub prawie całą szerokość frontu działki;
- 21) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące Polskie Normy oraz przepisy prawa miejscowego obowiązujące na obszarze województwa opolskiego;

- 22) **przestrzeni wymagającej specjalnego opracowania** - należy przez to rozumieć przestrzeń reprezentacyjną, wymagająca szczególnie starannego zagospodarowania i wyposażenia, uwzględniającego walory kulturowe i krajobrazowe otoczenia oraz znaczenie społeczne i komunikacyjne;
- 23) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, ustalony planem dla danego terenu;
- 24) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe danego terenu w sposób określony w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;
- 25) **szerokości elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć szerokość ściany budynku usytuowanej od frontu działki; do szerokości elewacji frontowej nie wlicza się wiatrołapów, wykuszy oraz ścian budynku sytuowanych w uskoku większym niż 5 m;
- 26) **sieciach uzbrojenia** – należy przez to rozumieć przewody wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne oraz inne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 27) **szczególnych wymaganiach architektonicznych** – należy przez to rozumieć wymóg zapewnienia wysokich walorów architektonicznych, kompozycyjnych i krajobrazowych, nakładany na obiekt lub zespół obiektów, pełniących istotną kompozycyjną i krajobrazową rolę w strukturze przestrzennej wsi;
- 28) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach dróg oraz w miejscu dojazdu;
- 29) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 30) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć drogę dla rowerów rozumianą zgodnie z przepisami odrębnymi prawa o ruchu drogowym, zapewniającą bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, obejmującą spójny ciąg wydzielonych ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych, pasów dla ruchu rowerów;
- 31) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska dokuczliwe i przykre, wpływające ujemnie na stan otaczającego środowiska lub pogarszające komfort życia ludzi ze względu na emisję hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza lub nieprzyjemnych zapachów;
- 32) **urządzeniach OZE** – należy przez to rozumieć mikroinstalację, w rozumieniu przepisów odrębnych o odnawialnych źródłach energii, wytwarzającą energię elektryczną lub/i ciepło z wykorzystaniem energii promieniowania słonecznego lub/i energii geotermalnej;
- 33) **wielkości powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy:
 - a) budynków – liczoną zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego,
 - b) innych obiektów budowlanych, wyniesionych ponad poziom terenu – liczoną jako pole powierzchni figury geometrycznej określonej przez zewnętrzny obrys tego obiektu na poziomie terenu;
- 34) **wymianie budynku** – należy przez to rozumieć odbudowę wcześniej istniejącego, rozebranego lub zniszczonego budynku, lub budowę w jego miejsce budynku nowego, o gabarytach i parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;
- 35) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć pionową odległość mierzoną dla:
 - a) budynków - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów telekomunikacyjnych - do najwyższej położonego punktu obiektu;
- 36) **zieleni towarzyszącej** - należy przez to rozumieć zielen o funkcji ozdobnej, rekreacyjnej, wypoczynkowej oraz ogrody przydomowe, towarzyszące zabudowie, a w pasie drogowym zielen przydrożną.

§ 3.1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego;
- 2) historyczny układ zabudowy w zagrodzie nr 73 i nr 105;

- 3) budynki istotne dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego;
- 4) historyczna nawierzchnia z bruku kamiennego;
- 5) eksponowana w widoku pierzeja zachodnia budynków istotnych dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego;
- 6) eksponowana w widoku pierzeja historycznego zespołu zabudowy stodół;
- 7) miejsce eksponowane w widoku, wymagające ukształtowania;
- 8) granica projektowanego obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Białej;
- 9) drzewa i krzewy o kształcie drzewkowatym, o cechach pomnikowych;
- 10) przydrożne szpalery i grupy drzew;
- 11) planowane szpalery drzew;
- 12) naturalne siedliska przyrodnicze;
- 13) strefa ochrony konserwatorskiej ekspozycji (punkt widokowy, osie widokowe, ciąg widokowy oraz przedpole ekspozycji);
- 14) strefa ochrony konserwatorskiej zabytkowego założenia rezydencjalno-krajobrazowego wraz z podzamczem;
- 15) zabytki architektury objęte ochroną konserwatorską;
- 16) zabytki małej architektury objęte ochroną konserwatorską;
- 17) zabytki archeologiczne objęte ochroną konserwatorską, wraz z numerem stanowiska;
- 18) obiekty o wysokich walorach kulturowych, objęte ochroną;
- 19) historyczne elementy tradycji lokalnej;
- 20) przestrzenie wymagające specjalnego opracowania;
- 21) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 22) symbole terenów, w którym symbol literowy określa przeznaczenie terenu, a symbol liczbowy wyróżnia tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
- 23) linie zabudowy obowiązujące;
- 24) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 25) linie zabudowy wewnętrzne;
- 26) symbol wydzielenia wewnętrznego;
- 27) wymiar linii (podany w metrach);
- 28) korytarz techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
- 29) obszar zagrożony lokalnymi podtopieniami.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 4.1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) **mieszkania funkcyjne** – to nie więcej niż 2 mieszkania znajdujące się w budynku niemieszkalnym, zajmujące nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej;
- 2) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – to budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

- 3) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – to budynek mieszkalny niebędący budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, lub zespół takich budynków;
- 4) **obiekty mieszkalnictwa zbiorowego** – to obiekty i powierzchnie stałego pobytu ludzi wymagających opieki takie jak dom dziecka, dom seniora;
- 5) **bezpieczeństwo publiczne** – to obiekty i powierzchnie policji, straży gminnej, straży pożarnej;
- 6) **biura** – to obiekty i powierzchnie usług administracji, funkcjonowania organizacji, zarządzania, doradztwa, biznesu, finansów, ubezpieczeń, pośrednictwa, archiwizowania, gromadzenia i przetwarzania danych, działalności wydawniczej, medialnej i reklamowej, przetwarzania i przesyłania informacji, informatyki, obsługi socjalnej, pocztowo-telekomunikacyjnej, finansowej, obsługi nieruchomości, służb ochrony, a także biura projektów, prawnicze, notarialne, detektywistyczne, podróży, turystyczne oraz informacji turystycznej;
- 7) **gastronomia** - to obiekty i powierzchnie zakładów żywienia zbiorowego takie jak restauracje, bary, pizzerie, herbaciarnie, kawiarnie, cukiernie, koktajl bary, winiarnie, puby, tawerny, gospody, także wraz z działalnością cateringową;
- 8) **handel detaliczny** – to obiekty i powierzchnie usług sprzedaży detalicznej, przystosowane do obsługi klientów, z wyjątkiem handlu pojazdami, handlu detalicznego materiałami budowlanymi i masowymi, handlu związanego z obsługą rolnictwa i stacji paliw;
- 9) **obsługa zwierząt** – to obiekty i powierzchnie usług w zakresie opieki nad zwierzętami domowymi takie jak poradnie, przychodnie, lecznice i kliniki weterynaryjne, hotele i schroniska dla zwierząt, a także szkoły tresury zwierząt;
- 10) **obiekty edukacji i wychowania** – to obiekty i powierzchnie usług opieki nad dziećmi takie jak przedszkola, oddziały przedszkolne, żłobki, kluby dziecięce;
- 11) **obiekty kongresowe** – to obiekty i powierzchnie kongresowe oraz konferencyjne;
- 12) **obiekty kultu religijnego** – to obiekty i powierzchnie sakralne takie jak kościoły, kaplice, cerkwie, synagogi, zbory, meczety, z wyjątkiem plebani, domów parafialnych, domów katechetycznych;
- 13) **obiekty nauki** – to obiekty i powierzchnie działalności naukowej lub badawczej, a także obserwatoria, laboratoria, planetaria, stacje meteorologiczne;
- 14) **obiekty turystyki** – to obiekty i powierzchnie służące zakwaterowaniu turystów takie jak hotele, motele, pensjonaty, zajazdy, gościńce, gospody, domy gościnne, domy wycieczkowe, schroniska turystyczne, schroniska młodzieżowe, domy kolonijne, z wyjątkiem agroturystyki i sezonowych baz turystycznych;
- 15) **opieka zdrowotna** – to obiekty i powierzchnie usług całodobowej opieki zdrowotnej takie jak szpitale, sanatoria, prewentoria, zakłady opiekuńczo-lecznicze, zakłady pielęgnacyjno-opiekuńcze, zakłady rehabilitacji leczniczej, ośrodki leczenia uzależnień, hospicja;
- 16) **poradnie medyczne** - to ośrodki zdrowia, przychodnie, poradnie, ambulatoria, laboratoria, jednostki ratownictwa medycznego, stacje krwiodawstwa i dializ, banki organów i krwi, szkoły rodzenia;
- 17) **plenerowe obiekty kultury** - to otwarte lub w części zadaszone obiekty służące organizacji imprez kulturalnych poza budynkiem, takie jak muszle koncertowe, amfiteatry;
- 18) **rekreacja** – to obiekty i powierzchnie usług w zakresie odnawiania sił fizycznych i psychicznych za pomocą różnych form aktywności umysłowej lub fizycznej takie jak sauny, salony masażu, solaria, łaźnie, siłownie, sale do aerobiku, fitness, jogi;
- 19) **rozrywka** – to dyskoteki, kluby, kluby muzyczne, sale taneczne, salony gier, kasyna, sale bilardowe, kręgielnie, kawiarnie internetowe;
- 20) **sezonowe bazy turystyczne** – to kampingi, pola namiotowe, pola i miejsca biwakowe oraz pola karawaningowe;
- 21) **sezonowe obiekty rozrywki** – to cyrk, wesołe miasteczko, lunapark lub inne urządzenia rozrywkowe, funkcjonujące sezonowo;
- 22) **usługi bytowe** – to punkty usługowe takie jak usług szewskich, zegarmistrzowskich, krawieckich, ślusarskich, jubilerskich, fryzjerskich (także dla zwierząt), kosmetycznych, stylistycznych, optycznych, szklarskich, pralniczych, fotograficznych, kserograficznych, intrologatorskich, internetowych, pogrzebowych, wykonywania pieczętek, pralnie oraz punkty napraw i wypożyczania sprzętu, artykułów użytku osobistego i domowego;

- 23) **usługi drobne** – to punkty usług świadczonych w ramach wykonywania wolnego zawodu lub świadczonych indywidualnie przez jednoosobowe podmioty gospodarcze takie jak gabinety indywidualnej praktyki lekarskiej i weterynaryjnej, gabinety paramedyczne, pracownie projektowe, geodezyjne, biura prawnicze, rachunkowo-księgowo, doradcze, detektywistyczne, przewodników turystycznych, związane z tłumaczeniami, sekretarskie, obsługi ubezpieczeniowej;
- 24) **usługi kształcenia** – to obiekty i powierzchnie placówek oświatowych, artystycznych, specjalistycznych i oferujących prowadzenie kursów oraz szkoleń w zakresie nauczania, z wyjątkiem szkół nauki jazdy pojazdami i tresury zwierząt;
- 25) **usługi kultury** – to obiekty i powierzchnie służące kulturze, sztuce lub wystawiennictwu, takie jak sale koncertowe, teatry, kina, muzea, sale wystawowe, galerie sztuki;
- 26) **usługi upowszechniania kultury** – to obiekty i powierzchnie usług upowszechniania i popularyzacji kultury lub sztuki, takie jak izby regionalne, centra dialogu kultur, centra integracji społecznej, biblioteki, mediateki, czytelnie, wypożyczalnie nośników elektronicznych, centra informacyjne, domy kultury, świetlice, kluby profesjonalne (literacki, artystyczny, taneczny itp.), kluby gospodyń wiejskich, studia i pracownie artystyczne;
- 27) **usługi sportu** – to kryte w całości lub części obiekty sportowe, takie jak hale sportowe, sportowe hale treningowe, hale sportowo-widowiskowe, sale gimnastyczne, pływalnie, stadiony, kryte lodowiska, wielofunkcyjne ośrodki sportowe i sportowo-rekreacyjne, kluby sportowe obejmujące kompleks obiektów i urządzeń sportowych takie jak ośrodki jeździeckie, wspinaczkowe, rolkowe, rowerowe;
- 28) **agroturystyka** – to obiekty i powierzchnie działalności usługowo-turystycznej rolników indywidualnych prowadzonej na terenie rodzinnego gospodarstwa rolnego, wolnej od podatku dochodowego od osób fizycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podatków od osób fizycznych;
- 29) **ogrody** – to sady i ogrody przydomowe;
- 30) **obsługa rolnictwa** – to obiekty i powierzchnie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 31) **produkcja rolna** – to obiekty i powierzchnie produkcji zwierzęcej, roślinnej lub grzybów, takie jak fermy chowu i hodowli zwierząt, gospodarstwa ogrodnicze, szkółkarskie, a także służące bezpośrednio produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, z wyjątkiem hodowli i chowu zwierząt futerkowych oraz gatunków obcych rodzimej faunie;
- 32) **uprawy rolne** – to grunty orne, sady i plantacje wraz z drogami dojazdowymi do gruntów rolnych oraz urządzeniami melioracji wodnych, urządzeniami przeciwpowodziowymi, przeciwpożarowymi i zaopatrzenia rolnictwa w wodę;
- 33) **użytki zielone** – to łąki trwałe i pastwiska trwałe wraz z drogami dojazdowymi do gruntów rolnych oraz urządzeniami melioracji wodnych, urządzeniami przeciwpowodziowymi, przeciwpożarowymi i zaopatrzenia rolnictwa w wodę;
- 34) **zabudowa zagrodowa** – to zabudowa zagrodowa rozumiana zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowanego, służąca wyłącznie produkcji rolniczej;
- 35) **bazy maszyn** – to obiekty i powierzchnie baz komunalnych, transportowych, spedycyjno-transportowych, spedycyjnych, budowlanych, obsługi zieleni;
- 36) **handel pojazdami** – to obiekty i powierzchnie sprzedaży lub wynajmu pojazdów samochodowych, motocykli, maszyn i urządzeń;
- 37) **magazyny i handel hurtowy** – obiekty i powierzchnie składowania, magazynowania, sortowania, konfekcjonowania, handlu hurtowego i wysyłkowego, giełdy towarowe, z wyjątkiem handlu materiałami budowlanymi lub masowymi;
- 38) **naprawa pojazdów** – to obiekty i powierzchnie działalności w zakresie remontów, napraw, konserwacji pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego i innych urządzeń, takie jak usługi mechaniczne, blacharskie, lakiernicze, wulkanizacyjne, elektrotechniczne i elektroniczne, wymiany części lub akcesoriów;

- 39) **obsługa pojazdów** – to obiekty i powierzchnie działalności w zakresie obsługi pojazdów silnikowych takie jak stacje kontroli pojazdów, diagnostyka pojazdów, wykonywanie przeglądów technicznych, myjnie i pomoc drogowa;
- 40) **produkcja drobna** – to obiekty i powierzchnie działalności wytwórczej, przetwórczej lub usługowej zakładu rzemieślniczego takiego jak zakład stolarski, ślusarski, kamieniarski, piekarniczy, cukierniczy, poligraficzny oraz zakład drobnej produkcji rozmaitych wyrobów, artykułów i sprzętu (np. wyrobów z drewna, sztucznych kwiatów, świeczek);
- 41) **produkcja** – to obiekty i powierzchnie działalności produkcyjnej, wytwórczej lub przetwórczej, z wyjątkiem produkcji energii i eksploatacji surowców;
- 42) **produkcja energii** – to obiekty i powierzchnie produkcji energii ze źródeł konwencjonalnych lub odnawialnych, z wyjątkiem urządzeń OZE, a także produkcji materiałów energetycznych z odpadów, biomasy lub biogazu;
- 43) **stacje paliw** – to stacje paliw płynnych i samodzielne stacje gazu płynnego rozumiane zgodnie z przepisami w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, na których dokonuje się detalicznej sprzedaży paliw;
- 44) **lasy** – to lasy w rozumieniu przepisów odrębnych o lasach wraz z drogami dojazdowymi do gruntów leśnych, a także zalesienia, z wyjątkiem obiektów wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej;
- 45) **obsługa gospodarstw leśnych** – to obiekty wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej, sytuowane na gruntach leśnych Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe;
- 46) **ogrody tematyczne** - to założenia ogrodowe komponowane tematycznie, takie jak ogrody klasyczne (japońskie, francuskie, angielskie), środowiskowe (np. wodne, skalne), barw (np. białe, niebiesko-żółte), zmysłów (np. pachnące);
- 47) **urządzenia rekreacji wodnej** – to przystań wodna zajmująca teren na brzegu wód, na lądzie i na wodzie, przystosowana do przybijania, cumowania i postoju niewielkich jednostek pływających (kajaki, łódki) używanych do sportu lub rekreacji, także wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi takimi jak pomosty, dalby, magazyny;
- 48) **urządzenia sportu i rekreacji** – to odkryte, terenowe urządzenia sportu, rekreacji i wypoczynku takie jak boiska sportowe, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, ścieżki rowerowe i rolkowe, ścieżki zdrowia, siłownie, sztuczne tory przeszkód, ściany wspinaczkowe, parki linowe, baseny i lodowiska odkryte, trasy saneczkowe, snowboardowe i narciarskie, padoki i areny, ogrody jordanowskie dla dzieci, z wyjątkiem tras sportów motorowych;
- 49) **zieleń parkowa** – to parki wraz z urządzeniami rekreacji i wypoczynku codziennego i elementami małej architektury takimi jak pomniki, posągi, rzeźby, figury, obeliski, fontanny, tablice pamiątkowe i inne obiekty architektury ogrodowej, podnoszące walory kulturowe terenu;
- 50) **wody** – to śródlądowe wody powierzchniowe płynące i stojące, a także stawy i rowy istotne dla kształtowania stosunków wodnych w rolnictwie, wraz z urządzeniami wodnymi;
- 51) **droga publiczna** - to droga zaliczana do kategorii dróg publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie dróg publicznych, a na terenie zabudowanym ulica;
- 52) **droga wewnętrzna** – to droga wewnętrzna w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie dróg publicznych;
- 53) **droga piesza** - to ogólnodostępny ciąg pieszy przeznaczony dla ruchu pieszych, na którym dopuszcza się ruch rowerów;
- 54) **trasy rekreacyjne** – to szlaki turystyczne, ścieżki i trasy piesze oraz spacerowe, ścieżki eksploracyjne, przyrodnicze, trasy rowerowe i hipiczne, a na wodach szlaki kajakowe;
- 55) **obiekty parkowania** – to parking otwarty, z wyjątkiem parkingu dla samochodów ciężarowych;
- 56) **obsługa podróźnych** – to miejsce obsługi podróźnych (MOP) w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie dróg publicznych;

57) **gospodarka odpadami** – to obiekty, powierzchnie i instalacje sortowania, segregacji, przeładunku, przeróbki, recyklingu, obróbki, unieszkodliwiania i składowania odpadów oraz demontażu pojazdów wycofanych z użytku, a także skupu, zbiórki i czasowego składowania złomu lub surowców wtórnych; nie dotyczy to odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej, czasowo gromadzonych na działce własnej zakładu;

58) **urządzenia elektroenergetyczne** – to stacje transformatorowe SN/mn.

2. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa - obejmująca rodzaje przeznaczenia wymienione w ust. 1, od pkt 1 do pkt 4;
- 2) zabudowa usługowa - obejmująca rodzaje przeznaczenia wymienione w ust. 1, od pkt 5 do pkt 27;
- 3) użytki rolnicze - obejmująca rodzaje przeznaczenia wymienione w ust. 1, od pkt 28 do pkt 34;
- 4) zabudowa techniczno-produkcyjna - obejmująca rodzaje przeznaczenia wymienione w ust. 1, od pkt 35 do pkt 43;
- 5) zieleni i wody - obejmująca rodzaje przeznaczenia wymienione w ust. 1, od pkt 44 do pkt 50;
- 6) komunikacja - obejmująca rodzaje przeznaczenia wymienione w ust. 1, od pkt 51 do pkt 56;
- 7) infrastruktura techniczna - obejmującą rodzaje przeznaczenia wymienione w ust. 1, od pkt 57 do pkt 58.

§ 5.1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolem:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - istniejące (§ 43-48);
- 2) MNp – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - planowane (§ 49);
- 3) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (§ 50);
- 4) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (§ 51);
- 5) U – tereny zabudowy usługowej (§ 52-55);
- 6) UK – tereny usług kultury (§ 56-57);
- 7) UO/K – tereny usług edukacji, wychowania i kultury (§ 58);
- 8) US – tereny sportu i rekreacji (§ 59);
- 9) RR - tereny rolnicze (§ 60);
- 10) RZ – tereny użytków zielonych (§ 61);
- 11) RO – tereny ogrodów przydomowych (§ 62);
- 12) RM – tereny zabudowy zagrodowej (§ 63-65);
- 13) RP – tereny obiektów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (§ 66);
- 14) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (§ 67);
- 15) PU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (§ 68);
- 16) ZL – tereny lasów (§ 69);
- 17) ZLp - tereny planowanych zalesień (§ 70);
- 18) ZLg – tereny obiektów gospodarki leśnej (§ 71);
- 19) ZP(U) – tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług (§ 72);
- 20) WS - tereny wód powierzchniowych (§ 73-76);
- 21) KS – tereny obiektów obsługi komunikacji (§ 77);
- 22) KDG – tereny dróg publicznych głównych (§ 78);
- 23) KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych (§ 79);
- 24) KDL – tereny dróg publicznych lokalnych (§ 80-81);

- 25) KDP – tereny dróg pieszych (§ 82);
- 26) KDW – tereny dróg wewnętrznych (§ 83-93);
- 27) E – tereny infrastruktury elektroenergetycznej (§ 94).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, można sytuować:

- 1) obiekty zgodne z przeznaczeniem terenu, określonym w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, wraz ze związanymi z nim obiektami, urządzeniami i sieciami uzbrojenia, a także przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać, odbudowywać obiekty istniejące i wykonywać inne roboty budowlane, oraz zmieniać sposób użytkowania obiektów lub ich części zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) zieleni towarzyszącą i małą architekturę podnoszącą walory kulturowe i użytkowe terenów, jeżeli ustalenia szczegółowe dla danego terenu nie stanowią inaczej;
- 3) sieci uzbrojenia niezwiązane z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem ich sytuowania w sposób bezkolizyjny z istniejącym i planowanym jego zagospodarowaniem.

3. Istniejące obiekty i urządzenia budowlane o przeznaczeniu niezgodnym z przeznaczeniem, ustalonym w planie dla danego terenu, można przebudować, rozbudować i nadbudować zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy i wskaźnikami zagospodarowania danego terenu, jeśli ich funkcjonowanie na narusza wymogów ochrony środowiska oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określonych w planie.

4. Dla istniejących obiektów i urządzeń budowlanych dopuszcza się zachowanie:

- 1) intensywności zabudowy większej, niż określona w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, bez prawa do rozbudowy;
- 2) wysokości budynków większej, niż określona w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, bez prawa do nadbudowy;
- 3) geometrii dachów na istniejących budynkach, w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy.

§ 6. Ustala się granice inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem:

- 1) 2KDL – dla rozbudowy gminnej drogi publicznej;
- 2) US – dla rozbudowy wiejskiego centrum sportu i rekreacji;
- 3) UO/K – dla rozbudowy wiejskiego centrum wychowania, kultury i rekreacji.

§ 7.1. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U, KS i PU, niezwiązanymi z gruntem obiektami usługowo-handlowymi tzn. kioskami, straganami, pawilonami o powierzchni nie większej niż 12 m² każdy, oraz parkingiem na samochody osobowe o nawierzchni nietrwałe utwardzonej.

2. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się w terminie do końca 2021 roku.

§ 8. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się wysokość opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 1U, 2U, 3U, 4U, UO/K, US, PU, ZP(U) i KS - 30%;
- 2) MU, 1MNp i 2MNp - 20%;
- 3) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN - 10%;
- 4) dla pozostałych terenów – 5%.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, nośników reklamowych i ogrodzeń

§ 9.1. Dla ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem ustala się następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) zakazuje się sytuowania:
 - a) rodzaju przeznaczenia – bazy maszyn, gospodarka odpadami i produkcja energii,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i atrialnej,
 - c) budynków rekreacji indywidualnej,
 - d) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
- 2) na działkach, na których nie ustalono linii zabudowy na rysunku planu, należy przyjmować nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 3) rozbudowę budynków usytuowanych przed ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 4) w budynkach dopuszcza się trzecią, użytkową kondygnację nadziemną wyłącznie w poddaszach budynków krytych dachami wysokimi;
- 5) zakazuje się sytuowania na budynkach mieszkalnych akcentów architektonicznych w formie wieżyczek, sterczyn;
- 6) na elewacjach budynków zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych z tworzyw sztucznych typu „siding”, stłuczki szklanej, fajansowej i lusterek;
- 7) w kolorystyce elewacji budynków należy stosować pastelowe odcienie kolorów, z wyjątkiem odcieni koloru różowego, fioletowego i zielonego;
- 8) zakazuje się krycia budynków dachami półszczytowymi;
- 9) w kolorystyce pokrycia niskich i wysokich dachów budynków należy stosować odcienie koloru czerwonego, brązowego lub czarnego, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 5 lit h;
- 10) suma długości lukarn doświetlających poddasze użytkowe budynku mieszkalnego i usługowego, sytuowanych na jednej połaci dachu, nie może być większa niż 40% jej długości mierzonej na wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, a szerokość jednej lukarny nie może być większa niż 2,5 m;
- 11) wysokość konstrukcji wsporczej, sytuowanej na dachu budynku, wraz z anteną i urządzeniami towarzyszącymi odbiorcy indywidualnego nie może być większa niż 2 m, licząc od kalenicy dachu;
- 12) dopuszcza się sytuowanie ekranów akustycznych, z zastrzeżeniem § 26.

2. Dla urządzeń sieci uzbrojenia nie obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów dotyczące linii zabudowy, intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w powierzchni działki, powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki oraz minimalnej powierzchni działki.

§ 10.1. Obejmuje się ochroną historyczny układ ruralistyczny „wielodrożny” wraz z fragmentem zabudowy o czytelnym układzie „ulicowym”, z regularną zabudową szczytową i dominantą przestrzenną jaką stanowi kaplica usytuowana na terenie 2UK, w określonych na rysunku planu granicach ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego.

2. Dla ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) należy zachować historyczny podział na działki o kształcie wydłużonym, o minimalnym stosunku boków jak 1:2, o szerokości frontu działki od 18 m do 40 m, przylegające krótszym bokiem do linii rozgraniczającej drogi;
- 2) na działce należy zachować i kontynuować kompozycję historycznego (tradycyjnego) rozplanowania zabudowy na rzucie litery „P”, „L” lub „U”, wokół wewnętrznego podwórza, z domem mieszkalnym sytuowanym szczytowo do drogi, na historycznej linii zabudowy, z przodu działki, oraz budynkiem gospodarczym sytuowanym połaciowo, w głębi działki;
- 3) przy sytuowaniu budynków mieszkalnych, mieszkalno-gospodarczych, mieszkalno-usługowych i usługowych obowiązuje historyczna linia zabudowy, wyznaczona przez elewacje frontowe budynków istotnych dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego, jeśli przepisy szczegółowe dla terenu nie stanowią inaczej;
- 4) następujące elementy historycznego układu ruralistycznego należy zachować i rewaloryzować:
 - a) układ zabudowy w zagrodzie nr 73 i nr 105, sytuowanej wokół wewnętrznego podwórza na rzucie litery „L”,

- b) zabytki architektury oraz obiekty o wysokich walorach kulturowych, o których mowa w § 21, § 22 i § 25,
 - c) szczytowy układ zachodniej pierzei budynków istotnych dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego, eksponowany w widoku z centralnego odcinka drogi 1KDL, wraz z dominantą przestrzenną jaką stanowi kaplica,
 - d) pierzeję zespołu zabudowy stodół, eksponowana w widoku z drogi KDG i 2KDW, od strony wschodniej, dla której ustala się zakaz nadbudowy i rozbudowy budynków oraz zmiany geometrii dachu i wystroju elewacji od strony eksponowanej w widoku pierzei zabudowy,
 - e) nawierzchnię z bruku kamiennego na fragmencie północnego krańca głównej ulicy wiejskiej, oznaczonej symbolem 3KDW,
 - f) ogrodzenia w historycznej formie - ażurowe, ze sztachet drewnianych na słupkach betonowych lub metalowych, o wysokości od 1,1 m do 1,4 m, z ozdobnymi ramami furtek i bram;
- 5) w budynkach istotnych dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego oraz w innych budynkach, sytuowanych na historycznej linii zabudowy, obowiązują:
- a) rzut budynku prostokątny o minimalnym stosunku boków jak 1:1,5, bryła budynku horyzontalna-prosta, wzorowana na zabudowie historycznej,
 - b) usytuowanie poziomu posadzki parteru budynku mieszkalnego i mieszkalno-gospodarczego nie wyżej niż 0,8 m ponad naturalnym poziomem terenu,
 - c) usytuowanie budynku kalenicowe do frontu działki i dłuższym bokiem prostopadle do drogi lub równoległe do bocznej granicy działki, w nawiązaniu do budynków istotnych dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego, położonych w sąsiedztwie,
 - d) historycznie symetryczny podział elewacji frontowej,
 - e) zachowanie historycznych detali architektonicznych tzn. opasek otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów międzykondygnacyjnych i podokapowych, a w przypadku budynków gospodarczych także ozdobnych obramień otworów okiennych i drzwiowych wykonanych z cegły klinkierowej,
 - f) kształt otworów okiennych prostokątny w układzie pionowym, o minimalnym stosunku boków jak 1:1, 4, a w przypadku poziomego układu otworu należy zapewnić wewnętrzne podziały pionowe, w nawiązaniu do podziałów historycznych,
 - g) tynk, jako materiał wykończeniowy ścian zewnętrznych, z dopuszczeniem stosowania innych materiałów wykończeniowych na cokółach budynków oraz w sąsiedztwie drzwi wejściowych,
 - h) na zasadniczej bryle budynku dach symetryczny wysoki, dwuspadowy, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
- 6) na elewacji frontowej budynków istotnych dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego i innych budynków, lokalizowanych na historycznej linii zabudowy zakazuje się sytuowania tarasów, balkonów, loggii i podcieni;
- 7) z zastrzeżeniem pkt 4-6 i ustaleń szczegółowych dla danego terenu, dopuszcza się:
- a) nadbudowę, przebudowę i rozbudowę budynków istotnych dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego,
 - b) wymianę budynków istotnych dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego w przypadku uzasadnionym złym stanem technicznym;
- 8) zakazuje się sytuowania nowych dominant przestrzennych oraz na budynkach akcentów architektonicznych;
- 9) wysokość obiektów telekomunikacyjnych nie może być większa, niż wysokość określona w ustaleniach szczegółowych dla terenu, na którym obiekt jest sytuowany;
- 10) nową zabudowę należy dostosować do zasad historycznej kompozycji układu i charakteru zabudowy sąsiedniej w zakresie historycznych linii zabudowy, gabarytów i wysokości budynków, geometrii i sposobu usytuowania dachów, szerokości elewacji frontowej, proporcji, kompozycji i użytych materiałów wykończeniowych elewacji, proporcji i podziałów otworów okiennych, o których mowa w pkt 4-6;
- 11) formę nowych ogrodzeń należy dostosować do formy historycznej, o której mowa w pkt 4 lit. f, w zakresie materiałów i wysokości;

- 12) oświetlenie, obiekty małej architektury i formy zieleni należy dostosować do cech i walorów historycznych elementów historycznego układu ruralistycznego;
- 13) front działki należy przeznaczyć na zieleń towarzyszącą, w tym na ogród kwiatowy.

§ 11.1. Wyznacza się miejsce eksponowane w widoku, wymagające ukształtowania, zamykające osłoniętą widokową jaką stanowi odcinek drogi oznaczonej symbolem KDG.

2. Dla ukształtowania krajobrazu w miejscu eksponowanym w widoku, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:

- 1) dla budynku obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
- 2) budynek projektować jako dominantę przestrzenną lub też na budynku sytuować akcent architektoniczny;
- 3) teren projektować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
- 4) w osi widoku i w odległości 30 m od niej, przed elewacją budynku zakazuje się sytuowania nośników reklamowych i informacyjnych w formie tablic, pylonów i totemów reklamowych.

§ 12.1. Ustala się podział obszaru objętego planem na strefy o zróżnicowanych zasadach i warunkach sytuowania nośników reklamowych, nośników informacyjnych, obiektów małej architektury i ogrodzeń:

- 1) strefa I - obejmująca tereny oznaczone symbolem RR, RZ, RO, ZL, ZLp i WS;
- 2) strefa II - obejmująca tereny położone w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego założenia rezydencjalno-krajobrazowego wraz z podzamczem oraz w granicach ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego;
- 3) strefa III – obejmująca tereny zabudowane i planowane do zabudowy, położone poza strefą ochrony konserwatorskiej zabytkowego założenia rezydencjalno-krajobrazowego wraz z podzamczem i granicą ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego.

2. W strefie I ustala się następujące zasady i warunki sytuowania nośników reklamowych, nośników informacyjnych, obiektów małej architektury i ogrodzeń:

- 1) zakazuje się sytuowania nośników reklamowych i nośników informacyjnych, z wyjątkiem znaków i tablic informacyjnych o trasach rekreacyjnych, formach ochrony zabytków i formach ochrony przyrody;
- 2) dopuszcza się nośniki informacyjne wyłącznie w formie znaków i tablic informacyjnych, o których mowa w pkt 1, o powierzchni nie większej niż 4 m² i wysokości nie większej niż 3 m;
- 3) dopuszcza się sytuowanie krzyży i kapliczek przydrożnych na gruntach rolnych klasy IV-VI, w rejonie skrzyżowań dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 4) obiektom małej architektury, o których mowa w pkt 3, należy zapewnić oprawę z zieleni wysokiej, w formie dwóch lub trzech drzew o gatunku zgodnym z siedliskiem;
- 5) dopuszcza się tymczasowe wygradzanie gruntów rolnych dla potrzeb ochrony upraw i wypasu zwierząt gospodarczych, ogrodzeniami niezwiązanymi trwale z gruntem, z zastrzeżeniem § 13 ust. 2 pkt 14.

3. W strefie II ustala się następujące zasady i warunki sytuowania nośników reklamowych, nośników informacyjnych, obiektów małej architektury i ogrodzeń:

- 1) zakazuje się sytuowania nośników reklamowych, z wyjątkiem:
 - a) szyldów,
 - b) słupów reklamowych,
 - c) tablic reklamowych umieszczanych na oknach,
 - d) tablic reklamowych umieszczanych na rusztowaniach ustawionych przy budynku, w trakcie wykonywania robót budowlanych;
- 2) szyldy, o których mowa w pkt 1 lit. a, należy dostosować do kompozycji architektonicznej budynku oraz sytuować na:
 - a) elewacji budynku, poniżej dolnej krawędzi okien piętra - o powierzchni nie większej niż 10% powierzchni elewacji, na której jest umieszczany, i wysokości nie większej niż 1,0 m,

- b) na dachu budynku – o powierzchni nie większej niż 15% powierzchni połaci dachu, na której jest umieszczany, i wysokości nie większej niż 1/5 wysokości dachu;
- 3) dopuszcza się słupy reklamowe, o których mowa w pkt 1 lit. b, o wysokości nie większej niż 4 m i powierzchni rzutu na płaszczyznę poziomą zawierającej się w okręgu o średnicy 1,5 m;
- 4) dopuszcza się tablice reklamowe, o których mowa w pkt 1 lit. c, wyłącznie w oknach budynku stanowiącego stałe miejsce wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, jako namalowane lub naklejane, na powierzchni nie większej niż 40% powierzchni otworu okiennego;
- 5) dopuszcza się tablice reklamowe, o których mowa w pkt 1 lit. d, o powierzchni nie większej niż powierzchnia ściany, na której prowadzone są legalne roboty budowlane, z wykluczeniem przesłaniania okien wystawowych;
- 6) dopuszcza się wyłącznie nośniki informacyjne służące informacji turystycznej, informacji o formach ochrony zabytków oraz o formach ochrony przyrody:
- a) wolno stojące – o powierzchni nie większej niż 6 m² i wysokości nie większej niż 3 m,
- b) sytuowane na elewacji frontowej budynku – o powierzchni nie większej niż 0,8 m² i wysokości nie większej niż 0,8 m;
- 7) dopuszcza się obiekty małej architektury o formie ujednocionej, dostosowanej do walorów kulturowych otoczenia, z materiałów naturalnych lub szlachetnych, o wysokości nie większej niż 5 m;
- 8) dopuszcza się oświetlenie uliczne wyłącznie w formach dostosowanych do walorów kulturowych otoczenia;
- 9) ogrodzenia sytuowane w liniach rozgraniczających lub od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy wykonać zgodnie z tradycją lokalną, o formach nawiązujących do ogrodzeń historycznych, o których mowa w § 10 ust. 2 pkt 4 lit. f, o przęśle o wysokości od 1,1 m do 1,4 m, z dopuszczeniem cokołu o wysokości do 0,4 m oraz ozdobnych lub pełnych furtek i bram o wysokości nie większej niż 1,8 m, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszcza się fragmenty ogrodzeń pełnych w miejscach lokalizacji furtek i bram oraz pojemników na odpady;
- 11) istniejące ogrodzenia działek sytuowane od strony dróg publicznych i wewnętrznych wykonane z:
- a) prefabrykatów betonowych, blachy i siatki ogrodzeniowej na słupkach, należy przebudować,
- b) z siatki ogrodzeniowej w ramach z ozdobnymi ramami furtek i bram – można zachować.
4. W strefie III ustala się następujące zasady i warunki sytuowania nośników reklamowych, nośników informacyjnych, obiektów małej architektury i ogrodzeń:
- 1) zakazuje się sytuowania nośników reklamowych, z wyjątkiem:
- a) szyldów,
- b) słupów reklamowych,
- c) tablic reklamowych umieszczanych na oknach i w wolno stojących witrynach wystawowych,
- d) tablic reklamowych umieszczanych na rusztowaniach ustawionych przy budynku w trakcie wykonywania robót budowlanych,
- e) urządzeń reklamowych w formie wolno stojących pylonów lub totemów reklamowych świetlnych lub podświetlanych,
- f) nośników reklamowych stanowiących wyposażenie przystanków komunikacji zbiorowej;
- 2) szyldy, o których mowa w pkt 1 lit. a, można sytuować na elewacji budynku lub jako wolno stojące tablice reklamowe i urządzenia reklamowe, przy zachowaniu następujących warunków:
- a) powierzchnia szyldu umieszczonego na elewacji budynku nie może być większa niż 10% powierzchni ściany budynku lub połaci jego dachu, na której jest umieszczony, a wysokość nie większa niż 1,0 m,
- b) powierzchnia rzutu na płaszczyznę pionową szyldu w formie wolno stojącej tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego, nie może być większa niż 2,0 m², a wysokość nie większa niż 3,0 m;
- 3) dla słupów reklamowych, o których mowa w pkt 1 lit. b, obowiązują ustalenia ust. 3 pkt 3;

- 4) tablice reklamowe, o których mowa w pkt 1 lit. c, należy sytuować:
 - a) w oknach budynku - wyłącznie jako namalowane lub naklejane, na powierzchni nie większej niż 60% powierzchni otworu okiennego,
 - b) jako wolno stojące tablice lub witryny wystawowe – o powierzchni rzutu na płaszczyznę pionową nie większej niż 2 m² i wysokości nie większej niż 3 m;
 - 5) dopuszcza się tablice reklamowe, o których mowa w pkt 1 lit. d, o powierzchni nie większej niż powierzchnia ściany, na której prowadzone są legalne roboty budowlane;
 - 6) urządzenia reklamowe, o których mowa w pkt 1 lit. e, dopuszcza się wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem 3U, 4U i KS, o powierzchni rzutu na płaszczyznę pionową nie większej niż 10 m² i wysokości nie większej niż 10 m;
 - 7) nośniki reklamowe stanowiące wyposażenie przystanków komunikacji zbiorowej, o których mowa w pkt 1 lit. f, o powierzchni rzutu na płaszczyznę pionową nie większej niż 2 m² winny stanowić całość funkcjonalno-przestrzenną w wiatą przystankową;
 - 8) dopuszcza się nośniki informacyjne:
 - a) wolno stojące - o powierzchni nie większej niż 6 m² i wysokości większej niż 3 m,
 - b) sytuowane na elewacji frontowej budynku – o powierzchni nie większej niż 1,5 m² i wysokości nie większej niż 1,0 m;
 - 9) dopuszcza się wyłącznie obiekty małej architektury o wysokości nie większej niż 4 m;
 - 10) zakazuje się wygradzania działek od strony dróg publicznych i wewnętrznych ogrodzeniami wykonanymi z prefabrykatów betonowych i blachy oraz o wysokości większej niż 1,8 m.
5. Szyldy i nośniki informacyjne sytuowane na budynku nie mogą przesłaniać historycznych detali architektonicznych, z wyjątkiem tablic reklamowych umieszczanych na rusztowaniach.
6. Zakazuje się sytuowania nośników reklamowych na latarniach, ogrodzeniach, drzewach oraz urządzeniach sieci uzbrojenia.
7. Ustala się następujące minimalne odległości wolno stojących nośników reklamowych i nośników informacyjnych od innych elementów zagospodarowania przestrzennego:
- 1) od krawędzi jezdni – 2 m;
 - 2) od krawędzi chodnika i ścieżki rowerowej – 1 m;
 - 3) od skrzyżowania drogi KDG i KDZ – w promieniu 120 m, licząc od punktu przecięcia osi jezdni;
 - 4) od pomnika przyrody – 10 m;
 - 5) od pnia drzewa – 5 m.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 13.1. Na obszarze objętym planem zakazuje się sytuowania:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury drogowej, sieci uzbrojenia i zbiorników retencyjnych;
- 2) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 3) przedsięwzięć wymagających utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, z wyjątkiem infrastruktury drogowej.

2. Dla ochrony środowiska na obszarze objętym planem ustala się następujące zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) funkcjonowanie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami działki, do której prowadzący działalność gospodarczą ma tytuł prawny, ani też uciążliwości na terenach zabudowy mieszkaniowej;
- 2) obsadę zwierząt hodowlanych należy dostosować do możliwości rolniczego zagospodarowania gnojówki i gnojowicy, na gruntach których gospodarstwo rolne gospodaruje, w dawkach nie przekraczających granic możliwości buforowych kompleksu sorpcyjnego gleb, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie nawozów i nawożenia;
- 3) w istniejącej zabudowie zagrodowej, usytuowanej na terenach oznaczonych symbolem 1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i MU:
 - a) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków inwentarskich w celu poprawy warunków chowu i hodowli zwierząt gospodarskich, bez możliwości zwiększania obsady,
 - b) zakazuje się budowy nowych budynków inwentarskich,
 - c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, odbudowę oraz sytuowanie nowych budowli rolniczych na potrzeby produkcji rolniczej, związanej z tą zabudową;
- 4) w zasilaniu energetycznym budynków i w gospodarce komunalnej należy stosować paliwa niskoemisyjne lub urządzenia niskoemisyjne lub też wykorzystać energię odnawialną geotermalną i/lub słoneczną;
- 5) powierzchnie narażone na zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do wód lub do ziemi, należy uszczelnić, zabezpieczyć przed spływem zanieczyszczeń na tereny przyległe oraz wyposażyć w urządzenia oczyszczające i zabezpieczające przed przedostaniem się tych substancji do wód i ziemi;
- 6) w działalności usługowej i produkcyjnej należy stosować surowce i materiały zapobiegające powstawaniu odpadów oraz minimalizować ilość odpadów wytwarzanych;
- 7) osady ściekowe, zgromadzone w osadnikach przydomowych oczyszczalni ścieków, powstające podczas eksploatacji oczyszczalni, należy odprowadzić na składowisko odpadów;
- 8) nadmiar niezanieczyszczonych mas ziemnych i skalnych, usuwanych lub przemieszczanych w związku z budową obiektów budowlanych na obszarze objętym planem, należy wykorzystać do ukształtowania terenu inwestycji lub gospodarczo;
- 9) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed hałasem teren oznaczony symbolem:
 - a) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 1MNp i 2MNp – jest terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1MW i 2MW – jest terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) MU – jest terenem mieszkaniowo-usługowym,
 - d) 1RM, 2RM i 3RM – jest terenem zabudowy zagrodowej,
 - e) UO/K – jest terenem zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - f) ZP(U) – jest terenem rekreacyjno-wypoczynkowym;
- 10) na niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchniach działek zachować minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej w formie gruntu rodzimego zapewniającego naturalną wegetację, pokrytego roślinnością lub wodami;
- 11) dopuszcza się retencjonowanie czystych wód opadowych na terenie działki;
- 12) na terenach położonych wzdłuż koryt cieków wodnych, oznaczonych symbolem 1WS, 2WS i 3WS należy zachować trwałe użytki zielone oraz uzupełnić obudowę biologiczną cieków zielenią wysoką, wspomagającą procesy samooczyszczania się wód;
- 13) w obiektach budowlanych sytuowanych na ciekach wodnych, oznaczonych symbolem 1WS, stanowiących przeszkodę dla migracji chronionych gatunków zwierząt (ryb), należy zapewnić przejścia dla tych zwierząt;
- 14) dla zapewnienia swobodnej migracji fauny i jej dostępu do wody zakazuje się grodzenia nieruchomości położonych na terenach oznaczonych symbolem RZ, ZL i ZLp;

15) w miejscach wskazanych na rysunku planu należy wykonać planowane szpalery drzew, gatunkami rodzimymi drzew owocowych lub innych, zgodnych z siedliskiem.

§ 14.1. Obejmuje się ochroną projektowany Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Białej, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Dla ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Białej, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) zakazuje się dokonywania trwałych zmian rzeźby terenu, z wyjątkiem zmian związanych z zabudową terenu oznaczonego symbolem 4U, budową stawów hodowlanych i urządzeń wodnych i przeciwpowodziowych;
- 2) zakazuje się wycinania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli działania te nie są związane z ochroną przeciwpowodziową lub bezpieczeństwem ruchu drogowego;
- 3) zakazuje się skracania biegu koryt cieków wodnych, likwidowania terenów podmokłych i wodno-błotnych oraz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli nie służą one ochronie przyrody lub zrównoważonemu wykorzystaniu użytków rolnych i leśnych.

§ 15.1. Pomnik przyrody ożywionej - Cis pospolity (*Taxus baccata*), nr rej. woj. 180, krzew o kształcie drzewkowatym, o dziewięciu odnogach, o obwodzie ok. 179 cm i wysokości ok. 10 m, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu, podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody.

2. Dla ochrony pomnika przyrody, o którym mowa w ust. 1, obowiązują nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w rozporządzeniu Wojewody Opolskiego w sprawie ustanowienia pomników przyrody.

§ 16.1. Obejmuje się ochroną drzewa i krzewy o kształcie drzewkowatym, o cechach pomnikowych, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu, oznaczonej numerem odpowiadającym kolejnym punktom:

- 1) Dereń jadalny (*Cornus mas*), wiek ok. 100 lat, o wysokości ok. 6 m - usytuowany przed południową elewacją zachodniego skrzydła zamku, na terenie ZP(U);
- 2) Jesion wyniosły (*Fraxinus excelsior*), dwa drzewa, wiek ok. 140 lat i 80 lat, o wysokości ok. 33 m i 23 m - usytuowane przy północno-zachodnim narożniku zamku, na terenie ZP(U);
- 3) Jesion wyniosły (*Fraxinus excelsior*), wiek ok. 140 lat, o wysokości ok. 32 m - usytuowany po wschodniej stronie północnej drogi dojazdowej do zamku, na terenie ZP(U);
- 4) Tulipanowiec amerykański (*Liriodendron tulipifera*), wiek ok. 150 lat, o wysokości ok. 25 m - usytuowany po południowej stronie zachodniego skrzydła zamku, na terenie ZP(U);
- 5) Sosna wejmutka (*Pinus strobus*), wiek ok. 170 lat, o wysokości ok. 32 m - usytuowana po wschodniej stronie północnej drogi dojazdowej do zamku, na terenie ZP(U);
- 6) Wiąz szypułkowy (*Ulmus laevis*), wiek ok. 140 lat, o obwodzie ok. 413 cm - usytuowany w zachodniej części parku na terenie ZP(U);
- 7) Choina kanadyjska (*Tsuga canadensis*), wiek ok. 140 lat, o wysokości ok. 33 m - usytuowana w południowo-zachodnim narożniku parku, na terenie ZP(U);
- 8) Klon zwyczajny (*Acer platanoides*), wiek ok. 140 lat, o wysokości ok. 30 m - usytuowany po wschodniej stronie południowej drogi do zamku, na terenie ZP(U);
- 9) Dąb szypułkowy (*Quercus robur*), osiem drzew, wiek ok. 140 lat, o wysokości ok. 33 m każde - usytuowane po południowej stronie parku, na terenie 2MW, ZL i 3RM.

2. Dla ochrony drzew i krzewów o kształcie drzewkowatym, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) zakazuje się niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania drzew i krzewów, prowadzenia robót oraz podejmowania innych działań i czynności w ich otoczeniu, mogących spowodować zniszczenie, uszkodzenie, przekształcenie obiektu lub szkodliwą zmianę warunków wegetacji;
- 2) dopuszcza się zmiany stosunków wodnych i rzeźby terenu wyłącznie w przypadku rewaloryzacji zabytkowego zespołu zamkowo-parkowego.

§ 17.1. Obejmuje się ochroną przydrożne szpalery i grupy drzew, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu.

2. Dla ochrony przydrożnych szpalerów i grup drzew, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) należy zachować kompozycję grup drzew towarzyszących elementom tradycji lokalnej, wskazanym na rysunku planu;
- 2) drzewa chore i zamierające należy wymienić na nowe;
- 3) zakazuje się prowadzenia robót ziemnych i budowlanych oraz podejmowania innych działań i czynności w ich otoczeniu, w sposób mogący spowodować zniszczenie, uszkodzenie zadrzewień lub szkodliwą zmianę warunków wegetacji;
- 4) dopuszcza się usunięcie pojedynczych drzew na zasadach określonych przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody, w przypadkach uzasadnionych względami bezpieczeństwa ludzi, mienia i ruchu drogowego, pod warunkiem uzupełnienia szpaleru drzew gatunkami drzew typowymi dla szpaleru lub grupy drzew.

§ 18.1. Obejmuje się ochroną naturalne siedliska przyrodnicze, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu:

- 1) łęg wierzbowo, olszowy, topolowy i jesionowy – kod 91EO;
- 2) ekstensywnie użytkowane niżowe łąki świeże – kod 6510.

2. Dla ochrony naturalnych siedlisk przyrodniczych, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) wyklucza się zmiany sposobu użytkowania siedliska oraz jego naturalnej roślinności, a także inne zmiany w obrębie środowiska, które mogą niekorzystnie wpłynąć na stan siedliska;
- 2) roboty ziemne oraz inne działania i czynności podejmowane w obrębie siedliska naturalnego nie mogą spowodować zniszczenia, uszkodzenia, przekształcenia siedliska lub szkodliwą zmianę warunków wegetacji fitocenozy;
- 3) zakazuje się zmian stosunków wodnych i rzeźby terenu, jeżeli zmiany te nie służą ochronie lub przywróceniu siedliska dla właściwego stanu.

§ 19. Stanowiska i siedliska chronionych gatunków zwierząt, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu, podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody:

- 1) bocian biały (*Ciconia ciconia*) – gniazdo usytuowane na słupie linii energetycznej, w pasie drogowym drogi 1KDL, w sąsiedztwie domu nr 91;
- 2) śliz (*Barbatula barbatula*) – w wodach rzeki Biała, na terenie 1WS;
- 3) śliz (*Barbatula barbatula*) i piskorz (*Misgurnus fossilis*) – w wodach Rzymkowickiego Rowu, na terenie 1WS.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz krajobrazów kulturowych w tym tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 20.1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytkowego założenia rezydencjalno-krajobrazowego wraz z podzamczem, o granicach określonych na rysunku planu.

2. Dla ochrony strefy, o której mowa w ust. 1, ustala się następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) obejmuje się ochroną historyczne elementy układu przestrzennego założenia rezydencjalno-krajobrazowego:
 - a) zespół zamkowo-parkowy (pałacowo-parkowy), wpisany do rejestru zabytków, wraz z archeologicznymi nawarstwieniami,
 - b) układ zabudowy podzamcza, sytuowanej od wschodu i południa wzdłuż drogi okalającej park (KDZ), w tym zabudowy dawnego zwierzyńca,
 - c) przebieg drogi KDZ, okalającej park niemal regularnym półokręgiem,

- d) historyczne podziały parcelacyjne zabudowy podzamcza, usytuowanej na terenie MU, na działki o kształcie wydłużonym, o minimalnym stosunku boków jak 2:1, o szerokości frontu działki minimum 30 m, przylegające dłuższym bokiem do drogi KDZ,
- e) obiekty o wysokich walorach kulturowych;
- 2) zabudowę, sytuowaną na terenie MU, należy kształtować w formie zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy, zgodnie z zasadami kompozycji tradycyjnego rozplanowania zabudowy na działce, z budynkiem mieszkalnym, mieszkalno-usługowym i usługowym sytuowanym połączonym do drogi, na historycznej linii zabudowy, o gabarytach i wysokości oraz proporcjach i kompozycji elewacji uwzględniających relacje z zabudową historyczną;
- 3) rowy i ciek wodne wraz z urządzeniami hydrotechnicznymi i irygacyjnymi należy przywrócić do stanu umożliwiającego doprowadzenie wody do fos;
- 4) odkryte relikty zabytków archeologicznych zamku warownego i fortyfikacji średniowiecznych, należy eksponować na terenie lub w obiekcie budowlanym, w części stanowiącej atrakcję turystyczną;
- 5) należy zachować tradycyjne ogrodzenia ażurowe, o przeszle wykonanym ze sztachet drewnianych w układzie pionowym na słupkach murowanych lub betonowych, z cokołem lub bez, o wysokości od 1,1 m do 1,4 m;
- 6) krzyże drewniane (ok. 1758 r.) wraz z komponowaną zielenią towarzyszącą, usytuowane w południowym narożniku parku oraz w rejonie północnego narożnika parku, należy zachować jako element tradycji lokalnej;
- 7) formę ogrodzeń, oświetlenia, obiektów małej architektury i formy zieleni należy projektować i realizować w nawiązaniu do cech i walorów historycznych elementów zagospodarowania przestrzennego.

§ 21. Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu, podlegają ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków:

- 1) zamek w zespole zamkowym, poł. XIV w., przebudowany w połowie XVII wieku w barokową rezydencję, poł. i kon. XIX w., nr rej. 548/59 z dnia 20.02.1959 r.;
- 2) park w zespole zamkowym, w połowie XIX w. przeobrażony w formę krajobrazową, nr rej. 124/85 z dnia 21.02.1985 r.;
- 3) kaplica – dzwonnica, 1774 r., nr rej. 421/58 z dnia 15.10.1958 r.;
- 4) dom 88, mur. poł. XIX w., nr rej. 507/58 z dnia 15.02.1958 r.;
- 5) figura św. Jana Nepomucena, kamienna na kamiennym cokole z ozdobnym kartuszem, 2 poł. XVIII w., 573/59 z 01.07.1959 r., usytuowana przy domu nr 1 (obecnie wyburzonym), na skrzyżowaniu drogi powiatowej DP 1232 O z drogą wojewódzką DW 407 – na granicy gruntów wsi Chrzelice i Łącznik.

§ 22.1. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytki, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu:

- 1) dom nr 2 (dawna karczma – gospoda u Josefa Schegi), XVIII w., poł. XIX w. (1850-1875 r.);
- 2) dom nr 15, mur., 1915 r.;
- 3) figura przydrożna (barokowa) św. Floriana na kamiennym postumencie, przy głównej ulicy wsi w rejonie boiska wiejskiego, pocz. XIX w.

2. Dla ochrony zabytków, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) w zabytkach architektury, o których mowa w ust. 1 pkt 1-2, obejmuje się ochroną:
 - a) ukształtowanie historycznej bryły i gabaryty budynku,
 - b) kompozycję elewacji frontowej,
 - c) materiały wykończeniowe elewacji (tynk) i pokrycia dachu,
 - d) detal architektoniczny elewacji, w tym ozdobne rozety, boniowania, obramienia i opaski okienne i drzwiowe, gzymsy podokapowe, wnęki z kapliczkami,
 - e) stylową stolarkę drzwiową w formie drzwi dwuskrzydłowych z nadświetlem,

- f) kształt otworów okiennych oraz stylową stolarkę tzn. okna w układzie pionowym, o minimalnym stosunku boków jak 1 : 1,5, o wewnętrznym podziale równomiernym na 6 lub na 4 części;
- 2) w zabytku małej architektury, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, obejmuje się ochroną istniejącą formę, materiały i miejsce usytuowania;
 - 3) zakazuje się nadbudowy budynków;
 - 4) dopuszcza się adaptację poddasza na cele użytkowe, z zachowaniem wymogów § 9 ust. 1 pkt 10;
 - 5) zabytkom należy przywrócić (odtworzyć) zniszczone elementy detalu architektonicznego elewacji;
 - 6) zakazuje się ocieplania zabytku w sposób naruszający detal architektoniczny elewacji;
 - 7) zakazuje się sytuowania urządzeń budowlanych i technicznych w otoczeniu obiektu małej architektury oraz na elewacji frontowej budynków;
 - 8) kształt i podziały nowych otworów okiennych i drzwiowych należy dostosować do historycznego wizerunku zabytku.

§ 23. Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu, podlegają ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków:

- 1) stanowisko nr 5 - osada VIII - X w, ślad osadnictwa XIII-XIV w, nr rej. A - 760/87;
- 2) stanowisko nr 6 – osada VIII - X w, nr rej. A - 763/87.

§ 24.1. Obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu:

- 1) stanowisko nr 2 – ślad osadniczy, punkt osadniczy;
- 2) stanowisko nr 7 – ślad osadniczy, punkt osadniczy;
- 3) stanowisko nr 8 – ślad osadniczy, punkt osadniczy;
- 4) stanowisko nr 9 - ślad osadniczy, punkt osadniczy (proponowane do wpisania do rejestru zabytków);
- 5) stanowisko nr 13, usytuowane na terenie parku.

2. Roboty ziemne lub zmiany działalności w granicach stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1, należy wykonać zgodnie z zasadami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych w zakresie ochrony zabytków.

§ 25.1. W celu ochrony dziedzictwa kulturowego wsi obejmuje się ochroną następujące obiekty o wysokich walorach kulturowych:

- 1) dom mieszkalno-gospodarczy nr 34, mur., kon. XIX w., wraz z ogrodzeniem usytuowanym na froncie działki;
- 2) dom 116, przełom XIX-XX w.;
- 3) dawna szkoła nr 177, pocz. XX w.;
- 4) młyn wodny i dom młynarza nr 16, mur., XVI w., XVIII w.;
- 5) dom nr 17, mur, poł. XVIII w.;
- 6) most z murowanymi z cegły barierkami, nad kanałem doprowadzającym wodę do fos wokół zamku, XIX w., usytuowany w ciągu drogi KDZ;
- 7) most z murowanymi z cegły barierkami na cieku wodnym 2WS, XIX w., usytuowany w ciągu drogi KDZ;
- 8) przydrożna kapliczka słupowa, wzniesiona w intencji ofiar epidemii „tyfusu głodowego” i klęski głodu w 1847 r., usytuowana na skrzyżowaniu drogi 2KDL, z drogą dojazdową do gruntów rolnych.

2. Dla ochrony obiektów, o których mowa w usta. 1, ustala się następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) należy zachować:

- a) ukształtowanie historycznej bryły, gabaryty budynków oraz geometrię dachów, w tym dachu w stylu szwajcarskim na domu nr 116, z ozdobnie profilowanymi krokwiami i wypustami, połączonymi łukiem i pazdurami na ścianie szczytowej,
 - b) symetryczną kompozycję elewacji frontowej,
 - c) historyczne materiały wykończeniowe elewacji i pokrycia dachu,
 - d) historyczny detal architektoniczny elewacji, w tym ozdobne boniowania, obramienia i opaski okienne i drzwiowe, gzymsy podokapowe, wnęki z kapliczkami, w szczególności na budynku nr 34,
 - e) stylowe lauby,
 - f) stylową stolarkę drzwiową w formie drzwi dwuskrzydłowych z nadświetlem,
 - g) kształt otworów okiennych oraz stylową stolarkę;
- 2) w obiektach małej architektury i obiektach inżynierskich, o których mowa w ust. 1 pkt 6-8, obejmuje się ochroną istniejącą formę, materiały i miejsce usytuowania;
 - 3) zakazuje się nadbudowy budynków;
 - 4) należy przywrócić (odtworzyć) zniszczone elementy detalu architektonicznego elewacji;
 - 5) dopuszcza się adaptację poddasza na cele użytkowe, z zachowaniem wymogów § 9 ust. 1 pkt 10;
 - 6) zakazuje się ocieplania budynków w sposób naruszający detal architektoniczny elewacji, z wyjątkiem budynku nr 177;
 - 7) zakazuje się sytuowania urządzeń budowlanych i technicznych w otoczeniu obiektu małej architektury oraz na elewacjach frontowych budynków;
 - 8) kształt i podziały nowych otworów okiennych i drzwiowych należy dostosować do historycznego wizerunku budynku.

§ 26.1. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji, oznaczone na rysunku planu numerem odpowiadającym kolejnym punktom i ciągom widokowym, w których ochroną obejmuje się ekspozycję panoramy – widoku:

- 1) północnego krańca zabudowy wsi z zachowanymi stodołami i ogródkami – z ciągu widokowego jaki stanowi odcinek drogi 1KDL;
- 2) wsi Łącznik wraz z dominantą przestrzenną wieży kościelnej – z ciągu widokowego jaki stanowi odcinek drogi KDZ;
- 3) pierzei historycznego zespołu zabudowy stodół - z ciągu widokowego jaki stanowi odcinek KDG i punktu widokowego na drodze 2KDW;
- 4) pierzei zachodniej budynków istotnych dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego – z ciągu widokowego jaki stanowi odcinek drogi 1KDL;
- 5) zespołu zabudowy dawnej karczmy - z ciągu widokowego jaki stanowi odcinek drogi KDZ;
- 6) bryły zamku – z punktu widokowego na drodze KDZ.

2. W celu ochrony krajobrazu kulturowego w strefach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) w przedpolu ekspozycji zakazuje się sytuowania zabudowy, nośników reklamowych i informacyjnych, konstrukcji wieżowych, nadziemnych budowli oraz innych obiektów mogących przesłonić lub zakłócić odbiór panoramy lub widoku, a także sytuowania lasów oraz dokonywania trwałych zmian rzeźby terenu;
- 2) zieleni towarzyszącą należy komponować w sposób umożliwiający ekspozycję panoramy i widoku.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 27.1. Za przestrzenie publiczne uznaje się:

- 1) tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług oznaczony symbolem ZP(U);

- 2) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 3) teren usług edukacji, wychowania i kultury, oznaczony symbolem UO/K;
- 4) teren usług kultury, oznaczony symbolem IUK;
- 5) teren drogi publicznej KDZ, na odcinku stanowiącym przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
- 6) teren drogi publicznej IKDL, na terenie zabudowy lub przeznaczonym do zabudowy.

2. Dla kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) należy zachować ujednolicony charakter elementów małej architektury, oświetlenia, nośników reklamowych, nośników informacyjnych oraz sytuować je zgodnie z § 12 ust. 3 i ust. 4;
- 2) zakazuje się sytuowania:
 - a) obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem tymczasowych obiektów usługowo-handlowych na terenie US i ZP(U), o powierzchni zabudowy nie większej niż 12 m² każdy i wysokości nie większej niż 3,5 m,
 - b) słupów, znaków drogowych, obiektów małej architektury, schodów i pochylni w sposób ograniczający możliwość swobodnego przejścia oraz ruch osobom niepełnosprawnym;
- 3) na odcinku drogi IKDL, z którego odbywa się ekspozycja widoku na pierzeję zachodnią budynków istotnych dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego, obowiązują wymagania § 26;
- 4) po wschodniej stronie jezdni drogi KDZ, na odcinku stanowiącym przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, dopuszcza się sytuowanie wyłącznie zieleni wysokiej formowanej i komponowanej gatunkami drzew o wysokich walorach plastycznych;
- 5) nowe i przebudowywane chodniki i przejścia przez jezdnie należy dostosować do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych;
- 6) na terenie US dopuszcza się sytuowanie miejsc dla kontenerów do selektywnego zbierania odpadów;
- 7) usytuowanie urządzeń technicznych nie może naruszać ciągłości i szerokości chodnika oraz trasy rowerowej, ani też szpecić przestrzeni publicznych położonych w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego założenia rezydencjalno-krajobrazowego wraz z podzamczem oraz w granicach ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego.

Rozdział 6

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 28.1. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości w granicach obszaru objętego planem.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, stanowią równocześnie zewnętrzne granice wydzielanych działek gruntu.

3. Ustala się parametry działek uzyskiwanych wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 600 m² – na terenach oznaczonych symbolem MN i MNp,
 - b) 900 m² - na terenach oznaczonych symbolem MW,
 - c) 1200 m² – na terenach oznaczonych symbolem MU, U, UK i UO/K,
 - d) 1500 m² - na terenach oznaczonych symbolem RM i ZLg,
 - e) 3000 m² - na terenie oznaczonym symbolem PU i US,
 - f) 5000 m² – na terenie oznaczonym symbolem RP, RU i KS,
 - g) 40 000 m² – na terenie oznaczonym symbolem ZP(U);
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 18 m i większa niż 40 m – na terenie oznaczonym symbolem MN, MNp, RM i ZLg;
 - b) 30 m – na terenie oznaczonym symbolem MW, MU, U, UK i UO/K;

- c) 40 m – na terenie oznaczonym symbolem PU, US, RP, RU i KS;
 - d) 300 m – na terenie oznaczonym symbolem ZP(U).
- 3) kąt położenia granicy działki, w stosunku do pasa drogowego, nie może być mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°.
4. Ustalenia ust. 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia sieci uzbrojenia.

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 29.1. Wyznacza się korytarz techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, obejmujący obszar o szerokości 6 m po obu stronach osi linii.

2. W korytarzu technicznym, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:

- 1) obiekty budowlane należy sytuować w odległościach wymaganych przepisami odrębnymi w zakresie projektowania i budowy elektroenergetycznych linii napowietrznych, zachowując minimalną odległość od linii do pomieszczeń na stały pobyt ludzi i robót budowlanych;
- 2) zakazuje się sytuowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w sposób zagrażający prawidłowemu funkcjonowaniu linii lub ograniczający stały dostęp do niej.

§ 30.1. Wskazuje się obszar zagrożony lokalnymi podtopieniami, położony w zasięgu katastrofalnej powodzi z 1997 r.

2. W granicach obszaru zagrożonego lokalnymi podtopieniami, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:

- 1) w budynkach należy stosować zabezpieczenia techniczne, zapewniające ochronę przed podtopieniami, a poziom parteru nowych budynków sytuować ponad poziomem jezdni przyległej drogi;
- 2) zakazuje się dokonywania zmian rzeźby terenu oraz wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią i naturalny spływ wody, z wyjątkiem zmian związanych z gospodarką wodną, ochroną przed powodzią oraz lokalizacją zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 4U;
- 3) wyklucza się składowanie materiałów i substancji mogących spowodować, w przypadku wystąpienia podtopień, skażenie lub zakażenie środowiska, rozprzestrzenienie się zanieczyszczeń zagrażających jakości wód i środowisku, bezpieczeństwu lub życiu ludzi, w tym magazynowania i składowania substancji ropopochodnych, farmaceutycznych, pestycydów, nawozów, ścieków, odchodów zwierzęcych, stężonych kwasów i zasad oraz innych trucizn.

§ 31. Stałe i tymczasowe obiekty o wysokości 50 metrów i więcej należy zgłosić oraz oznakować zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

§ 32. Dla zapewnienia dostępu właściwemu zarządcy oraz umożliwienia prowadzenia robót konserwatorskich i budowlanych w korytach cieków wodnych i rowach melioracyjnych zakazuje się:

- 1) sytuowania obiektów budowlanych, niezwiązanych z gospodarką wodną, ochroną przed powodzią oraz sportem i rekreacją, w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegu;
- 2) grodzenia nieruchomości przyległych do cieków wodnych i rowów w odległości mniejszej, niż określają to przepisy odrębne Prawa wodnego, z zastrzeżeniem § 13 ust. 2 pkt 14.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 33.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji drogowej:

- 1) zachowuje się przebieg wojewódzkiej drogi publicznej DW 414, oznaczonej symbolem KDG, w istniejących liniach rozgraniczających pasa drogowego;
- 2) zachowuje się istniejącą:
 - a) linię rozgraniczającą pasa drogowego wojewódzkiej drogi publicznej DW 407, przyległej do obszaru objętego planem od strony południowej,
 - b) drogę pieszą, oznaczoną symbolem KDP, w istniejących liniach rozgraniczających pasa drogowego;

3) planuje się niezbędne korekty pasa drogowego dróg, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) powiatowej drogi publicznej DP 1232 O, oznaczonej symbolem KDZ,
- b) powiatowej drogi publicznej DP 1270 O, oznaczonej symbolem 1KDL,
- c) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 10KDW i 11KDW;

4) planuje się:

- a) rozbudowę gminnej drogi publicznej DG 106557 O, oznaczonej symbolem 2KDL, do parametrów drogi lokalnej,
- b) rozbudowę drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 1KDW, poza terenem zabudowanym wsi,
- c) budowę drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 9KDW, zapewniającej obsługę planowanych terenów zabudowy MNp.

2. Parametry i zasady zagospodarowania dróg, o których mowa w ust. 1, określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

3. Dla dróg, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) dopuszcza się etapową budowę nowych dróg oraz rozbudowę dróg istniejących,
- 2) dopuszcza się przebudowę i remont dróg w istniejących granicach pasa drogowego;
- 3) na terenie zabudowanym wsi nowe i modernizowane drogi należy dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych;
- 4) w pasach drogowych ulic należy sytuować chodniki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 5) na zjazdach z dróg publicznych na drogi wewnętrzne oraz na połączeniach dróg wewnętrznych należy stosować narożne ścieżki linii rozgraniczających o wymiarach min. 5 m x 5 m i max 10 m x 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zachowuje się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem drogowym poprzez wojewódzką drogę publiczną DW 414, oznaczoną symbolem KDG, powiatową drogę publiczną DP 1232 O, oznaczoną symbolem KDZ, powiązaną z wojewódzką drogą publiczną DW 407, przyległą do obszaru objętego planem od południa.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną wszystkich terenów zabudowanych i planowanych do zabudowy na obszarze objętym planem poprzez drogi oznaczone symbolem KDZ, 1-2KDL oraz 1-11KDW.

6. Na terenach oznaczonych symbolem 1-4U, UO/K, RP, RU, PU i ZP(U), przy projektowaniu i realizacji zagospodarowania działek, należy zapewnić doprowadzenie dróg pożarowych do obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony pożarowej.

§ 34.1. Ustala się zasady minimalnego wyposażenia działki w miejsca do parkowania (m.p.) samochodów, wymagane dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia:

- 1) mieszkania funkcyjne – 0,5 m.p. na 1 mieszkanie;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 m.p. na jedno mieszkanie, wliczając garaż;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 0,5 m.p. na 1 mieszkanie;
- 4) obiekty zamieszkania zbiorowego – 1 m.p. na 10 łóżek;
- 5) bezpieczeństwo publiczne – 1 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 6) biura – 1 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 7) gastronomia – 2 m.p. na 10 miejsc konsumpcyjnych;
- 8) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży:
 - a) do 200 m² – 2 m.p. na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) powyżej 200 m² – 3 m.p. na 100 m² powierzchni sprzedaży;

- 9) obsługa zwierząt - 2 m.p. na 1 gabinet;
- 10) obiekty nauki – 5 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 11) opieka zdrowotna – 1 m.p. na 10 łóżek;
- 12) poradnie medyczne – 1 m.p. na 1 gabinet;
- 13) plenerowe obiekty kultury – 1 m.p. na 10 miejsc;
- 14) rekreacja i rozrywka – 2 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 15) usługi bytowe i usługi drobne - 2 m.p.;
- 16) usługi edukacji i wychowania – 5 m.p. na 1 pomieszczenie do nauki;
- 17) usługi kształcenia - 5 m.p. na 1 pomieszczenie do nauki;
- 18) usługi upowszechniania kultury – 1 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 19) usługi sportu – 0,5 m.p. na 10 użytkowników;
- 20) obiekty turystyki – 2 m.p. na 10 łóżek;
- 21) agroturystyka – 1 m.p. na 1 pokój do wynajęcia;
- 22) handel pojazdami, naprawa pojazdów i obsługa pojazdów – 2 m.p. na 1 stanowisko obsługi;
- 23) produkcja drobna – 1 m.p. na obiekt;
- 24) stacje paliw – 1,5 m.p. na dystrybutor;
- 25) pozostałe – 1 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej.

2. Na działkach o wielu rodzajach przeznaczenia wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy ustalić sumując liczbę miejsc do parkowania, określoną dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia.

3. Do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy przeznaczyć, co najmniej 10% ogólnej liczby miejsc do parkowania na parkingu, jednak nie mniej niż 1 m.p. jeśli ogólna liczba miejsc postojowych na parkingu jest większa niż 3 m.p..

4. Miejsca do parkowania samochodów, o których mowa w ust. 1 i ust. 3, należy sytuować na działce, na której usytuowany jest obiekt, któremu towarzyszą, w formach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy sytuować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku tzn. najkrótszą drogę dojścia utwardzoną, równą nawierzchnią.

6. Na terenach oznaczonych symbolem UO/K, 1UK i US należy sytuować miejsca do parkowania rowerów w ilości 0,5 m.p. na 1 m.p. dla samochodów.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 35. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci wodociągowej i zaopatrzenia w wodę:

- 1) obowiązuje rozbudowa wodociągowej sieci uzbrojenia o nowe odcinki sieci rozdzielczej zapewniające zaopatrzenie w wodę planowanej zabudowie na terenach 1MNp, 2MNp, PU, KS, 3U i 4U;
- 2) dopuszcza się budowę awaryjnego powiązania wodociągu grupowego „Pogórze” z wodociągiem „Smolarnia”;
- 3) dopuszcza się sytuowanie urządzeń na sieciach na zasadach określonych w § 42;
- 4) zaopatrzenie w wodę:
 - a) do celów bytowych – z komunalnej sieci wodociągowej,
 - b) do celów gospodarczych i przemysłowych – z komunalnej sieci wodociągowej oraz alternatywnie lub uzupełniająco z indywidualnych ujęć wody, sytuowanych na działce,

c) do celów przeciwpożarowych - z komunalnej sieci wodociągowej, w ilości i na zasadach określonych przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę i dróg pożarowych, oraz uzupełniająco ze zbiorników retencyjnych gromadzących czyste wody opadowe.

§ 36. Ustala się następujące zasady rozwoju kanalizacyjnych sieci uzbrojenia oraz odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków:

- 1) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji sanitarnej, w tym sieci przyłączonych do komunalnej oczyszczalni ścieków, planowanej poza obszarem objętym planem;
- 2) ścieki bytowe i komunalne, o składzie zbliżonym do ścieków bytowych, należy przejściowo gromadzić w zbiornikach bezodpływowych oraz odprowadzić na komunalną oczyszczalnię ścieków lub oczyścić w wysokosprawnej, przydomowej oczyszczalniach ścieków, o właściwie dobranej do warunków terenowych i środowiskowych technologii, oraz odprowadzić oczyszczone ścieki do wód lub do ziemi;
- 3) ścieki przemysłowe należy gromadzić w zbiornikach bezodpływowych, a przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej lub odprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków, należy podczyścić w urządzeniach zakładowych, w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki;
- 4) dopuszcza się sytuowanie urządzeń na sieciach na zasadach określonych w § 42;
- 5) ustala się rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej w zakresie co najmniej zapewniającym odpływ wód opadowych i roztopowych z ulic, z utwardzonych nawierzchni na terenach oznaczonych symbolem RP, RU, PU i KS oraz z terenów lokalizacji obiektów usługowych, oznaczonych symbolem MU, U i UO/K;
- 6) wody opadowe i roztopowe:
 - a) z powierzchni zanieczyszczonych należy oczyścić, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi, przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej oraz do wód lub do ziemi,
 - b) z powierzchni niezanieczyszczonych można odprowadzić do wód lub do ziemi bez oczyszczenia, poprzez powierzchniowe lub podziemne obiekty bioretencji wód,
 - c) czyste można retencionować na obszarze objętym planem oraz wykorzystywać je do nawadniania terenów zieleni towarzyszącej.

§ 37. Ustala się następujące zasady rozwoju elektroenergetycznych sieci uzbrojenia i zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zachowuje się istniejące napowietrzne elektroenergetyczne sieci uzbrojenia średnich napięć (SN) oraz dopuszcza ich przebudowę i wymianę w istniejącym przebiegu;
- 2) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich napięć (nn) w zakresie zapewniającym zaopatrzenie w energię elektryczną terenów istniejącej i planowanej zabudowy na obszarze objętym planem;
- 3) dopuszcza się sytuowanie urządzeń na sieciach tzn. stacji transformatorowych SN/nn, na zasadach określonych w § 42;
- 4) nowe stacje transformatorowe SN/nn należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z:
 - a) sieci średnich i niskich napięć oraz stacji transformatorowych SN/nn (15/0,4kV),
 - b) urządzeń OZE, na zasadach określonych w § 38;
- 6) dopuszcza się wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych.

§ 38. Ustala się następujące zasady rozwoju energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii:

- 1) na terenach istniejącej i planowanej zabudowy dopuszcza się sytuowanie urządzeń OZE, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego i odnawialnych źródeł energii;
- 2) zakazuje się sytuowania urządzeń OZE na zabytkach, o których mowa w § 21 i § 22, oraz na obiektach o wysokich walorach kulturowych, o których mowa w § 25.

§ 39. Ustala się następujące zasady rozwoju ciepłowniczych sieci uzbrojenia i zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dopuszcza się budowę ciepłowniczych sieci uzbrojenia wyłącznie jako podziemnych;

- 2) zaopatrzenie w energię ciepłą budynków ze źródeł indywidualnych lub lokalnych, uwzględnieniem wymogów § 13 ust. 2 pkt 4 lub z urządzeń OZE;
- 3) dopuszcza się sytuowanie urządzeń na sieciach na zasadach określonych w § 42;
- 4) istniejące indywidualne i lokalne systemy zaopatrzenia w ciepło, zasilane paliwami stałymi, należy unowocześnić, zgodnie z wymogami § 13 ust. 2 pkt 4.

§ 40. Ustala się następujące zasady rozwoju gazowych sieci uzbrojenia i zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów bytowych, grzewczych i technologicznych ze zbiorników stacjonarnych;
- 2) dopuszcza się budowę sieci gazowej niskiego ciśnienia przyłączonej do biogazowni rolniczej, usytuowanej poza obszarem objętym planem, oraz zaopatrzenie w gaz przewodowy;
- 3) dopuszcza się sytuowanie urządzeń na sieciach na zasadach określonych w § 42;
- 4) sieci gazowe niskiego ciśnienia należy realizować jako podziemne.

§ 41. Ustala się następujące zasady rozwoju teletechnicznych sieci uzbrojenia i dostępu do usług telekomunikacyjnych:

- 1) ustala się rozbudowę sieci teletechnicznych w zakresie zapewniającym pełną obsługę terenów istniejącej i planowanej zabudowy;
- 2) dopuszcza się budowę infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1-6MN, 1-2MNp, MU i 1-3RM;
- 3) dopuszcza się sytuowanie urządzeń na sieciach na zasadach określonych w § 42;
- 4) na obszarze objętym planem dopuszcza się sytuowanie wolno stojących masztów i wież antenowych:
 - a) wyłącznie na gruntach IV-VI klasy bonitacyjnej, z uwzględnieniem wymogów § 26,
 - b) o wysokości nie większej niż 50 m, z wyjątkiem obiektów sytuowanych na terenach położonych w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego założenia rezydencjalno-krajobrazowego oraz na terenach położonych w granicach ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego, a także na terenach oznaczonych symbolem 1-4U, US, 1-3RM, PU, i KS, na których wysokość wolno stojących masztów i wież antenowych nie może przekraczać wysokości zabudowy określonej w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu.

§ 42. Obowiązują następujące zasady sytuowania sieci uzbrojenia oraz wolno stojących masztów i wież antenowych:

- 1) na terenach istniejącej zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę nowe odcinki sieci uzbrojenia należy sytuować w liniach rozgraniczających istniejących i planowanych dróg, a w uzasadnionych przypadkach poza pasem drogowym dróg, wzdłuż linii rozgraniczających terenów lub wzdłuż granicy działek, w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) poza terenem istniejącej zabudowy i planowanym pod zabudowę sieci uzbrojenia należy sytuować w odległościach wymaganych przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego założenia rezydencjalno-krajobrazowego wraz z podzamczem, o której mowa w § 20, w granicach ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego, o których mowa w § 10, oraz w strefach ochrony konserwatorskiej ekspozycji, o której mowa w § 26:
 - a) nowe sieci uzbrojenia należy realizować wyłącznie jako podziemne,
 - b) istniejące sieci uzbrojenia należy przebudować na podziemne;
- 4) odcinki sieci uzbrojenia, kolidujące z istniejącą i planowaną zabudową, należy przebudować;
- 5) dopuszcza się sytuowanie urządzeń sieci uzbrojenia na wszystkich terenach, z wyjątkiem:
 - a) terenów oznaczonych symbolem ZL, ZLp, ZLg,
 - b) gruntów rolnych klasy I-III usytuowanych na terenach oznaczonych symbolem RR, RZ, RO, 1-3RM, RP i RU;
- 6) dopuszcza się wydzielenie działek pod urządzenia sieci uzbrojenia oraz wolno stojące maszty i wieże antenowe;
- 7) do wydzielonej działki lokalizacji urządzeń sieci uzbrojenia i wolno stojących masztów i wież antenowych należy zapewnić stały dojazd.

DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

Rozdział 1 Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 43.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające – usługi bytowe, usługi drobne, rekreacja.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na potrzeby przeznaczenia uzupełniającego lub jego usytuowanie w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające nie może zajmować więcej niż na więcej niż 30% powierzchni działki;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie budynków pomocniczych w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki;
 - 4) intensywność zabudowy – min. 0,15/max 0,6;
 - 5) wielkość powierzchni zabudowy - max 45% powierzchni działki;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki;
 - 7) linia zabudowy:
 - a) obowiązująca dla budynków mieszkalnych – 6 m, 9 m lub historyczna, wyznaczona przez elewacje frontowe budynków istotnych dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 8,
 - b) nieprzekraczalna dla budynków pomocniczych – wyznaczona przez tylną ścianę budynku mieszkalnego;
 - 8) w przypadku wymiany budynku mieszkalnego dopuszcza się usytuowanie nowego budynku w odległości nie większej niż 3 m od obowiązującej linii zabudowy, w nawiązaniu do linii zabudowy budynków usytuowanych na działkach sąsiednich;
 - 9) gabaryty budynków:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - b) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – od 6 m do 10 m,
 - c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych - od 3,5 m do 5,0 m,
 - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków pomocniczych – do 4,0 m;
 - 10) wysokość zabudowy - max 9 m;
 - 11) geometria dachów budynków:
 - a) mieszkalnych - dach symetryczny wysoki, dwuspadowy, sytuowany kalenicowo do frontu działki,
 - b) pozostałych – dach symetryczny niski lub wysoki, dwuspadowy;
 - 12) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, garaż wbudowany lub samodzielny,
 - 13) o ilości m.p. ustalonej w § 34;
 - 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1000 m².

§ 44.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków pomocniczych w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki;
 - 2) intensywność zabudowy – min. 0,2/max 0,4;
 - 3) wielkość powierzchni zabudowy - max 25% powierzchni działki;

- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki;
- 5) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca – określona elewacją frontową budynków mieszkalnych,
 - b) nieprzekraczalna – 5,0 m;
- 6) gabaryty budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
- 7) wysokość zabudowy – max 9 m;
- 8) geometria dachów budynków - dach symetryczny wysoki, na budynkach mieszkalnych sytuowany połaciowo do drogi 4KDW;
- 9) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, garaż wbudowany lub samodzielny, o ilości m.p. ustalonej w § 34;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 700 m².

§ 45.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) uzupełniające – usługi bytowe, usługi drobne.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na potrzeby przeznaczenia uzupełniającego lub jego usytuowanie w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające nie może zajmować więcej niż na więcej niż 30% powierzchni działki;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie budynków pomocniczych w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki;
 - 4) intensywność zabudowy – min. 0,2/max 0,6;
 - 5) wielkość powierzchni zabudowy - max 40% powierzchni działki;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki;
 - 7) linia zabudowy nieprzekraczalna – 3 m, 5 m, 6 m, 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) gabaryty budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
 - 9) wysokość zabudowy – max 10 m;
 - 10) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych – max 5,5 m,
 - b) pozostałych – max 4,0 m;
 - 11) geometria dachów budynków:
 - a) mieszkalnych - dach symetryczny wysoki, dwuspadowy, sytuowany kalenicowo do frontu działki,
 - b) pozostałych – dach symetryczny niski lub wysoki lub dach płaski;
 - 12) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, garaż wbudowany lub samodzielny, o ilości m.p. ustalonej w § 34;
 - 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 600 m².

§ 46.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **4MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) uzupełniające – usługi bytowe, usługi drobne.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na potrzeby przeznaczenia uzupełniającego lub jego usytuowanie w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego;

- 2) przeznaczenie uzupełniające nie może zajmować więcej niż na więcej niż 30% powierzchni działki;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków pomocniczych w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki;
- 4) od linii brzegowej cieków wodnych zachować odległości określone w § 32 planu;
- 5) intensywność zabudowy – min. 0,15/max 0,5;
- 6) wielkość powierzchni zabudowy - max 35% powierzchni działki;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki;
- 8) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca – 5 m, 6 m,
 - b) nieprzekraczalna - 6 m;
- 9) gabaryty budynków:
 - a) mieszkalnych - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - b) pozostałych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
- 10) wysokość zabudowy - max 10 m;
- 11) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych - do 6,0 m,
 - b) pozostałych – do 4,5 m;
- 12) geometria dachów budynków:
 - a) mieszkalnych - dach symetryczny wysoki, sytuowany połaciowo do frontu działki,
 - b) pozostałych – dach symetryczny niski lub wysoki lub dach płaski;
- 13) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, garaż wbudowany lub samodzielny, o ilości m.p. ustalonej w § 34;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 900 m².

§ 47.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) uzupełniające – usługi bytowe, usługi drobne, naprawa pojazdów, obsługa zwierząt.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na potrzeby przeznaczenia uzupełniającego;
 - 2) zakazuje się sytuowania naprawy pojazdów o więcej niż 3 stanowiskach roboczych;
 - 3) w ramach przeznaczenia obsługa zwierząt zakazuje się sytuowania hoteli i schronisk dla zwierząt oraz szkół tresury zwierząt;
 - 4) przeznaczenie uzupełniające łącznie nie może zajmować więcej niż na więcej niż 40% powierzchni działki;
 - 5) dopuszcza się sytuowanie budynków pomocniczych w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki;
 - 6) intensywność zabudowy – min. 0,10/max 0,5;
 - 7) wielkość powierzchni zabudowy - max 35% powierzchni działki;
 - 8) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki;
 - 9) linia zabudowy obowiązująca – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 10;
 - 10) dla budynków pomocniczych nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza tylna ściana budynku mieszkalnego;

- 11) gabaryty budynków:
 - a) mieszkalnych - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym, szerokość elewacji frontowej od 8 m do 10 m, rzut budynku prostokątny o minimalnej proporcji boków jak 1 : 1, 3,
 - b) pozostałych – do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w poddaszu użytkowym;
- 12) wysokość zabudowy - max 10 m;
- 13) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych - do 6,0 m,
 - b) pozostałych - do 4,5 m;
- 14) geometria dachów budynków:
 - a) mieszkalnych - dach symetryczny wysoki, dwuspadowy, sytuowany kalenicowo do frontu działki,
 - b) pozostałych – dach niski lub wysoki;
- 15) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, garaż wbudowany lub samodzielny, o ilości m.p. ustalonej w § 34;
- 16) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1100 m².

§ 48.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **6MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) uzupełniające – usługi bytowe, usługi drobne, naprawa pojazdów.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na potrzeby przeznaczenia uzupełniającego;
 - 2) dopuszcza się naprawę pojazdów o nie więcej niż 3 stanowiskach roboczych;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające łącznie nie może zajmować więcej niż na więcej niż 40% powierzchni działki;
 - 4) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki;
 - 5) od linii brzegowej cieków wodnych zachować odległości określone w § 32 planu;
 - 6) intensywność zabudowy – min. 0,3/max 1,0;
 - 7) wielkość powierzchni zabudowy - max 60% powierzchni działki;
 - 8) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki;
 - 9) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-gospodarczych, mieszkalno-usługowych i usługowych - 3 m, 5 m lub historyczna, zgodnie z § 10 ust. 2 pkt 3, z zastrzeżeniem pkt 10,
 - b) nieprzekraczalna dla pozostałych budynków - określona tylną ścianą budynku, o którym mowa w lit. a;
 - 10) dopuszcza się sytuowanie nowych budynków, o których mowa w pkt 8 lit. a, w odległości nie większej niż 3 m od obowiązującej linii zabudowy, w głąb działki;
 - 11) gabaryty budynków:
 - a) mieszkalnych - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, szerokość elewacji frontowej od 6 m do 10 m,
 - b) pozostałych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
 - 12) wysokość zabudowy – max 10 m;
 - 13) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno-gospodarczych - do 5 m,
 - b) pozostałych – do 4,5 m;

14) geometria dachów budynków:

- a) mieszkalnych – dach symetryczny wysoki, dwuspadowy, sytuowany kalenicowo do frontu działki,
- b) pomocniczych - dach symetryczny niski lub wysoki lub dach płaski,
- c) sytuowanych w linii zabudowy charakterystycznej dla stodoł – dach symetryczny, niski lub wysoki, sytuowany połaciowo do frontu działki;

15) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, garaż wbudowany lub samodzielny, o ilości m.p. ustalonej w § 34;

16) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 800 m².

§ 49.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNp** i **2MNp** ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) intensywność zabudowy – min. 0,1/max 0,3;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy - max 20% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki;
- 4) linia zabudowy obowiązująca lub nieprzekraczalna – 5 m, 6 m, 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) gabaryty budynków:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - b) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – od 10 m do 18 m przy usytuowaniu połaciowym dachu budynku oraz od 8 m do 10 m przy usytuowaniu kalenicowym dachu budynku;
- 6) wysokość zabudowy – max 9 m;
- 7) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych od 3,8 m do 4,8 m;
- 8) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków pomocniczych - do 3,2 m;
- 9) geometria dachów budynków – dach symetryczny wysoki, na terenie 1MNp sytuowany kalenicowo do frontu działki, a na terenie 2MNp sytuowany połaciowo do frontu działki;
- 10) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, garaż wbudowany lub samodzielny, o ilości m.p. ustalonej w § 34;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 900 m².

§ 50.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MW** i **2MW** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) uzupełniające – usługi bytowe, usługi drobne.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się wyłącznie w lokalu użytkowym, w parterze budynku przeznaczenia podstawowego;
 - 2) dopuszcza się budynki o nie więcej niż 8 lokalach mieszkalnych;
 - 3) intensywność zabudowy – min. 0,3/max 0,9;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy - 40% powierzchni działki;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna - 25% powierzchni działki;
 - 6) linia zabudowy nieprzekraczalna – 5 m, 9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) gabaryty budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym;
 - 8) wysokość zabudowy – max 12 m;
 - 9) geometria dachów budynków - dach symetryczny wysoki, dwuspadowy;

- 10) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, o ilości m.p. ustalonej w § 34, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) na terenie oznaczonym symbolem 2MW dopuszcza się sytuowanie garażu samodzielnego o nie więcej niż 6 m.p.;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1200 m².

§ 51.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, gastronomia, rekreacja, rozrywka, obiekty turystyki, usługi kształcenia, usługi kultury, usługi upowszechniania kultury, biura, handel detaliczny, poradnie medyczne;
 - 2) uzupełniające – usługi bytowe, usługi drobne, mieszkania funkcyjne, obiekty parkowania.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) usługi bytowe i usługi drobne dopuszcza się wyłącznie w lokalu użytkowym, w parterze budynku mieszkalnego;
 - 2) dla nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
 - 3) dla nowej zabudowy należy zachować odległości określone w § 32 planu;
 - 4) teren należy projektować i realizować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
 - 5) intensywność zabudowy – min. 0,2/max 1,2;
 - 6) wielkość powierzchni zabudowy - max 70% powierzchni działki;
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki;
 - 8) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca dla mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – historyczna, określona elewacją frontową budynków przeznaczenia podstawowego,
 - b) nieprzekraczalna - 5 m;
 - 9) gabaryty budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – nie mniej niż 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem nieużytkowym i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - b) pomocniczych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
 - 10) wysokość zabudowy – max 15 m;
 - 11) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - od 6 m do 9 m;
 - 12) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków pomocniczych - do 4 m;
 - 13) geometria dachów – dach symetryczny niski lub wysoki, dwuspadowy lub czterospadowy, na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych sytuowany połączeniowo do frontu działki;
 - 14) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, garaż samodzielny o ilości m.p. ustalonej w § 34;
 - 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1500 m².

Rozdział 2

Tereny zabudowy usługowej

§ 52.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IU** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – gastronomia, rekreacja, rozrywka, obiekty turystyki, obiekty edukacji i wychowania, obiekty mieszkalnictwa zbiorowego;
- 2) uzupełniające - obiekty kultu religijnego.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) przeznaczenie uzupełniające łącznie nie może zajmować więcej niż 40% powierzchni terenu;
- 2) obowiązuje dojazd z drogi 10KDW;
- 3) dla budynków obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
- 4) dopuszcza się usytuowanie dominanty przestrzennej;
- 5) teren należy projektować i realizować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
- 6) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej;
- 7) zakazuje się sytuowania wolno stojących budynków pomocniczych;
- 8) intensywność zabudowy – min. 0,1 /max 0,5;
- 9) wielkość powierzchni zabudowy – max 30% powierzchni działki;
- 10) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki;
- 11) linia zabudowy nieprzekraczalna – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) gabaryty budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym;
- 13) wysokość zabudowy – max 15 m, z zastrzeżeniem pkt 14;
- 14) dla obiektu kultu religijnego dopuszcza się dominantę przestrzenną o wysokości nie większej niż 25 m;
- 15) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 4 m do 9 m;
- 16) geometria dachów – dach symetryczny wysoki;
- 17) forma miejsc do parkowania samochodów – parking otwarty o ilości m.p. ustalonej w § 34;
- 18) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 3000 m².

§ 53.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – bezpieczeństwo publiczne, handel detaliczny, usługi bytowe, rekreacja, rozrywka, usługi upowszechniania kultury;
- 2) uzupełniające – mieszkania funkcyjne.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) mieszkania funkcyjne można sytuować wyłącznie w budynku przeznaczenia podstawowego;
- 2) zakazuje się sytuowania nowych wolno stojących budynków pomocniczych;
- 3) intensywność zabudowy – min. 0,10/max 0,4;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy - max 30% powierzchni działki;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki;
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) gabaryty budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym;
- 8) wysokość zabudowy – max 12 m;
- 9) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - od 4 m do 7 m;
- 10) geometria dachów – dach symetryczny niski lub wysoki, sytuowany połączeniowo do frontu działki;
- 11) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty o ilości m.p. ustalonej w § 34;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 600 m².

§ 54.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **3U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – obiekty turystyki, gastronomia;
- 2) uzupełniające – handel detaliczny, rekreacja, rozrywka, usługi bytowe, mieszkania funkcyjne.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) przeznaczenie uzupełniające można sytuować wyłącznie w budynku przeznaczenia podstawowego;
- 2) należy zapewnić dostęp ogólny do terenu;
- 3) dojazd do terenu z drogi KDZ;
- 4) zakazuje się sytuowania wolno stojących budynków pomocniczych;
- 5) zabudowę i zagospodarowanie terenu należy kształtować z uwzględnieniem wymogów § 11;
- 6) intensywność zabudowy – min. 0,1/max 0,5;
- 7) wielkość powierzchni zabudowy - max 30% powierzchni działki;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki;
- 9) linia zabudowy nieprzekraczalna – 10 m, 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) gabaryty budynku – 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji w poddaszu użytkowym, minimalna szerokość elewacji eksponowanej budynku 30 m;
- 11) wysokość zabudowy – max 14 m;
- 12) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - od 5 m do 9 m;
- 13) geometria dachów – dach symetryczny niski lub wysoki;
- 14) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty o ilości m.p. ustalonej w § 34;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 3000 m².

§ 55.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **4U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – obiekty turystyki, gastronomia, rekreacja, rozrywka;
- 2) uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkania funkcyjne.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dojazd z drogi KDZ;
- 2) mieszkania funkcyjne można sytuować wyłącznie w budynku przeznaczenia podstawowego;
- 3) zakazuje się sytuowania wolno stojących budynków pomocniczych;
- 4) zabudowę i zagospodarowanie terenu należy kształtować z uwzględnieniem wymogów § 14 i § 30;
- 5) intensywność zabudowy – min. 0,1/max 0,5;
- 6) wielkość powierzchni zabudowy - max 35% powierzchni działki;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki;
- 8) linia zabudowy nieprzekraczalna – 8 m, 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) gabaryty budynku – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym;
- 10) wysokość zabudowy – max 12 m;
- 11) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - od 4 m do 8 m;
- 12) geometria dachów – dach symetryczny niski lub wysoki lub dach płaski;
- 13) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, garaż wbudowany, o ilości m.p. ustalonej w § 34;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 2000 m².

§ 56.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UK** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - usługi upowszechniania kultury;
- 2) uzupełniające - obiekty kultu religijnego, obiekty turystyki, gastronomia, biura, mieszkania funkcyjne.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się sytuowanie gastronomii w parterze budynku;
- 2) przeznaczenie uzupełniające można sytuować wyłącznie w budynku przeznaczenia podstawowego;
- 3) zakazuje się sytuowania budynków pomocniczych wolno stojących;
- 4) intensywność zabudowy – min. 0,3 /max 0,8;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy – max 40% powierzchni działki;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki;
- 7) linia zabudowy obowiązująca - historyczna, wyznaczona elewacją frontową budynku przeznaczenia podstawowego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) gabaryty budynku – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym;
- 9) wysokość zabudowy – max 12 m;
- 10) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 6 m do 9 m;
- 11) geometria dachu – dach symetryczny wysoki, dwuspadowy, sytuowany połaciowo do frontu działki;
- 12) forma miejsc do parkowania samochodów – parking otwarty, o ilości m.p. ustalonej w § 34;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 800 m².

§ 57.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UK** ustala się przeznaczenie podstawowe – obiekty kultu religijnego.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) intensywność zabudowy – min. 0,9/max 1,0;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy – max 100% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 0% powierzchni działki;
- 4) linia zabudowy – historyczna, określona elewacją frontową;
- 5) gabaryty – historyczne tzn. 1 kondygnacja nadziemna, z wyjątkiem wieży;
- 6) wysokość zabudowy – historyczna, do 9 m;
- 7) geometria dachu – historyczna, dach dwuspadowy o połaciach symetrycznych z wyjątkiem wieży, na której dopuszcza się dach czterospadowy o kątach nachylenia 30-60°;
- 8) zakazuje się sytuowania miejsc do parkowania samochodów.

§ 58.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO/K** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – obiekty edukacji i wychowania, usługi kształcenia, usługi kultury, usługi upowszechniania kultury;
- 2) uzupełniające – obiekty turystyki, usługi sportu, rekreacja, rozrywka, biura.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) intensywność zabudowy – min. 0,05/max 0,3;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy - max 20% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna - 5 m i historyczna, określona elewacją frontową obiektu o wysokich walorach kulturowych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) gabaryty budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym;
- 6) wysokość zabudowy – max 14 m;
- 7) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - max 9 m;

- 8) geometria dachów – dach symetryczny wysoki;
- 9) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, o ilości m.p. ustalonej w § 34;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 1000 m².

§ 59.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi sportu, urządzenia sportu i rekreacji, urządzenia rekreacji wodnej;
 - 2) uzupełniające – sezonowe bazy turystyczne, sezonowe obiekty rozrywki, ogrody tematyczne, wody, obiekty parkowania.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) należy zapewnić powiązania piesze pomiędzy terenem **US** i **ZP(U)**;
 - 2) od linii brzegowej cieków wodnych należy zachować odległości określone w § 32 planu;
 - 3) intensywność zabudowy – min. 0,0/max 0,1;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy - max 10% powierzchni działki;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki;
 - 6) linia zabudowy nieprzekraczalna – 5 m, 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) gabaryty budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w użytkowym poddaszu;
 - 8) wysokość zabudowy – max 9 m;
 - 9) geometria dachów – dachy symetryczne niskie lub wysokie;
 - 10) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, o ilości m.p. ustalonej w § 34;
 - 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 3000 m².

Rozdział 3 **Tereny użytkowane rolniczo**

§ 60.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RR** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - uprawy rolne;
 - 2) uzupełniające - użytki zielone, lasy, trasy rekreacyjne.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) zakazuje się sytuowania zabudowy i budowli rolniczych;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie użytków zielonych i lasów wyłącznie na nieużytkach oraz gruntach klasy V i VI, z zastrzeżeniem § 26;
 - 3) trasy rekreacyjne należy prowadzić wyłącznie drogami rolniczymi;
 - 4) dopuszcza się zachowanie istniejących kapliczek i krzyży przydrożnych w rejonie skrzyżowań dróg rolniczych;
 - 5) zakazuje się likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych;
 - 6) dopuszcza się nasadzenia szpalerów drzew w pasach drogowych dróg rolniczych o szerokości równej i większej niż 8 m, z zastrzeżeniem § 26.

§ 61.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZ** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – użytki zielone;
 - 2) uzupełniające – lasy, wody.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) zakazuje się sytuowania zabudowy i budowli rolniczych;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie lasów wyłącznie na nieużytkach oraz gruntach klasy V i VI, z zastrzeżeniem § 26;

- 3) dopuszcza się sytuowanie stawów hodowlanych służących wyłącznie produkcji rolniczej;
- 4) obowiązuje ochrona siedlisk przyrodniczych chronionych, zgodnie z wymogami § 18;
- 5) zakazuje się likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych.

§ 62.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RO ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – ogrody;
- 2) uzupełniające – zabudowa zagrodowa.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie budynków gospodarczych i inwentarskich oraz budowli rolniczych, wchodzących w skład zabudowy zagrodowej, usytuowanej na tej samej działce;
- 2) intensywność zabudowy – min. 0,0/max 0,2;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy – max 20% powierzchni działki;
- 4) teren biologicznie czynny – min. 60% powierzchni działki;
- 5) linia zabudowy nieprzekraczalna - 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) gabaryty budynków - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
- 7) wysokość zabudowy – max 9 m;
- 8) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – max 5,5 m;
- 9) geometria dachu – dach symetryczny niski lub wysoki;
- 10) zakazuje się sytuowania miejsc do parkowania samochodów.

§ 63.1. Dla terenów oznaczonych symbolem **IRM** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) uzupełniające – agroturystyka.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki;
- 2) od linii brzegowej cieków wodnych należy zachować odległości określone w § 32 planu;
- 3) intensywność zabudowy – min. 0,15/max 0,8;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy - max 50% powierzchni działki;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki;
- 6) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca dla budynków mieszkalnych - historyczna, zgodnie z § 10 ust. 2 pkt 3, z zastrzeżeniem pkt 7,
 - b) nieprzekraczalna dla budynków mieszkalnych - 5 m, 6 m, 7 m i 8 m,
 - c) nieprzekraczalna dla pozostałych budynków – określona tylną ścianą budynku mieszkalnego;
- 7) dopuszcza się sytuowanie nowych budynków mieszkalnych w odległości nie większej niż 3 m od obowiązującej linii zabudowy, w głąb działki;
- 8) gabaryty budynków:
 - a) mieszkalnych - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym, szerokość elewacji frontowej od 8 m do 10 m,
 - b) pozostałych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
- 9) wysokość zabudowy – max 12 m;
- 10) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych – max 6,5 m;

- 11) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej pozostałych budynków – max 5,5 m;
- 12) geometria dachów budynków:
 - a) mieszkalnych – dach symetryczny wysoki, dwuspadowy, sytuowany kalenicowo do frontu działki,
 - b) gospodarczych, sytuowanych w linii zabudowy charakterystycznej dla stodół – dach symetryczny wysoki, sytuowany połaciowo do frontu działki,
 - c) pozostałych – dach symetryczny niski lub wysoki lub dach płaski;
- 13) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, garaż wbudowany, garaż samodzielny, w ilości m.p. ustalonej w § 34;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1200 m².

§ 64.1. Dla terenów oznaczonych symbolem **2RM** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa, produkcja rolna;
 - 2) uzupełniające – agroturystyka.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) intensywność zabudowy – min. 0,1/max 0,8;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy - max 50% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki;
 - 4) linia zabudowy nieprzekraczalna – 4 m, 6 m, 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) gabaryty budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
 - 6) wysokość zabudowy – max 9 m;
 - 7) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – max 6 m;
 - 8) geometria dachów – dach symetryczny niski lub wysoki;
 - 9) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, garaż wbudowany, garaż samodzielny, w ilości m.p. ustalonej w § 34;
 - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1200 m².

§ 65.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3RM** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa;
 - 2) uzupełniające – agroturystyka.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki;
 - 2) od linii brzegowej cieków wodnych należy zachować odległości określone w § 32 planu;
 - 3) intensywność zabudowy – min. 0,1/max 0,6;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy – max 40% powierzchni działki;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki;
 - 6) linia zabudowy nieprzekraczalna - 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) gabaryty budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
 - 8) wysokość zabudowy – max 9 m;
 - 9) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – max 6 m;
 - 10) geometria dachów budynków:
 - a) mieszkalnych – dach symetryczny wysoki, dwuspadowy,
 - b) pozostałych – dach symetryczny niski lub wysoki;

- 11) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, garaż wbudowany lub samodzielny, o ilości m.p. ustalonej w § 34;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 800 m².

§ 66.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RP** ustala się przeznaczenie podstawowe – produkcja rolna.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) obowiązuje zachowanie pozostałości zabudowy dawnego folwarku oraz utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, usytuowanej na froncie działki;
- 2) wzdłuż linii rozgraniczającej terenów oznaczonych symbolem 2U i 1MW należy sytuować pas zieleni izolacyjnej wysokiej o szerokości minimum 3 m;
- 3) intensywność zabudowy – min. 0,05 /max 0,5;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy - max 40% powierzchni działki;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki;
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna – 15 m, historyczna, określona elewacją frontową budynku wchodzącego w skład dawnego folwarku, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) gabaryty budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem 3 kondygnacji w poddaszu użytkowym;
- 8) wysokość zabudowy – max 12 m;
- 9) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - do 7 m;
- 10) geometria dachów – dachy symetryczne niskie lub wysokie;
- 11) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, garaż wbudowany, garaż samodzielny, w ilości m.p. ustalonej w § 34;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 2000 m².

§ 67.1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1RU i 2RU** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – obsługa rolnictwa;
 - 2) uzupełniające – biura, mieszkania funkcyjne.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) dopuszcza się sytuowanie przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie związanego z przeznaczeniem podstawowym;
 - 2) w zabytku, o którym mowa w § 21 pkt 4, oraz w budynkach istotnych dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego, o których mowa w § 10 ust. 2 pkt 5 zakazuje się sytuowania przeznaczenia podstawowego;
 - 3) intensywność zabudowy – min. 0,10/max 0,6;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy - max 50% powierzchni działki;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki;
 - 6) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca dla budynków przeznaczenia uzupełniającego – historyczna, wyznaczona elewacją frontową zabytku i budynku istotnego dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego,
 - b) nieprzekraczalna dla pozostałych budynków – określona tylną ścianą budynku przeznaczenia uzupełniającego;
 - 7) gabaryty budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
 - 8) wysokość zabudowy – max 11 m;
 - 9) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - do 6 m;

10) geometria dachów budynków:

- a) sytuowanych na terenie położonym pomiędzy linią rozgraniczającą pasa drogowego, a tylną ścianą budynków istotnych dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego – dach symetryczny wysoki, sytuowany kalenicowo do frontu działki,
- b) sytuowanych w linii zabudowy charakterystycznej dla stodół – dach symetryczny niski lub wysoki, sytuowany połaciowo do frontu działki,
- c) pozostałych – dachy symetryczne niskie lub wysokie lub dachy płaskie;

11) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, garaż wbudowany, garaż samodzielny, w ilości m.p. ustalonej w § 34;

12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1500 m².

Rozdział 4

Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej

§ 68.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PU** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – handel pojazdami, naprawa pojazdów, magazyny i handel hurtowy biura, handel detaliczny;

2) uzupełniające – produkcja drobna, produkcja.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) przeznaczenie uzupełniające łącznie nie może zajmować więcej niż na więcej niż 40% powierzchni terenu;

2) obowiązuje dojazd do terenu z drogi KDZ lub 11KDW;

3) zabudowę sytuować zgodnie z wymogami § 32;

4) dopuszcza się wewnętrzne powiązania komunikacyjne z terenem oznaczonym symbolem KS;

5) obowiązuje zachowanie jednolitej geometrii dachów w liniach rozgraniczających terenu;

6) intensywność zabudowy – min. 0,2/max 0,6;

7) wielkość powierzchni zabudowy - max 40% powierzchni działki;

8) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki;

9) linia zabudowy nieprzekraczalna – 6 m, 10 m, 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;

10) gabaryty budynków – 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w poddaszu użytkowym;

11) wysokość zabudowy – max 10 m;

12) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - do 6 m;

13) geometria dachów – dachy symetryczne niskie lub wysokie lub dachy płaskie;

14) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, garaż wbudowany, w ilości m.p. ustalonej w § 34;

15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 3000 m².

Rozdział 5

Tereny zieleni i wód

§ 69.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się przeznaczenie podstawowe – lasy.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) zakazuje się sytuowania zabudowy;

2) lasy należy kształtować w sposób zgodny z siedliskiem i naturalną roślinnością, z uwzględnieniem wymogów § 18.

§ 70.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZLp** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – lasy;

2) uzupełniające – użytki zielone.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się sytuowania zabudowy;
- 2) dopuszcza się użytki zielone w formie łąk śródleśnych;
- 3) zalesienia należy kształtować w sposób zgodny z siedliskiem i naturalną roślinnością.

§ 71.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZLg** ustala się przeznaczenie podstawowe - obsługa gospodarstw leśnych.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) intensywność zabudowy – min. 0,2/max 0,6;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy - max 40% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) gabaryty budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
- 6) wysokość zabudowy – max 9 m;
- 7) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 6 m;
- 8) geometria dachów – dachy symetryczne niskie lub wysokie;
- 9) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, garaż wbudowany, w ilości m.p. ustalonej w § 34;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1500 m².

§ 72.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP(U)** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleni parkowa, wody, plenerowe obiekty kultury, trasy rekreacyjne, urządzenia sportu i rekreacji, usługi kultury, usługi upowszechniania kultury, usługi kształcenia, obiekty nauki, obiekty kongresowe;
- 2) uzupełniające – obiekty mieszkalnictwa zbiorowego, obiekty turystyki, opieka zdrowotna.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) obowiązuje zachowanie i rewaloryzacja elementów kompozycyjnych historycznego założenia zamkowo-parkowego:
 - a) zamku, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) sztucznie usypanego wzniesienia (wyspy) i pozostałości wałów obronnych, stanowiących miejsce usytuowania pierwotnego zamku warownego,
 - c) układu dróg dojazdowych przechodzących osiowo przez zamek, sytuowanych na groblach,
 - d) kolistego układu dawnych fos oraz cieków wodnych, doprowadzających do nich wodę,
 - e) wąskiej grobli usytuowanej po zachodniej stronie zamku,
 - f) kompozycji parku naturalistycznego tzn. pozostałości alei rosnącej na groblach, przy drogach dojazdowych do zamku, oraz drzew i krzewów o kształcie drzewkowatym, o cechach pomnikowych;
- 2) dopuszcza się zachowanie zamku w formie trwałej ruiny lub jego odbudowę i adaptację na potrzeby przeznaczenia podstawowego;
- 3) na terenie położonym w liniach zabudowy wewnętrznych, oznaczonym literą [A], dopuszcza się wyłącznie sytuowanie obiektów przeznaczenia uzupełniającego;
- 4) należy zapewnić dostęp ogólny do terenu;
- 5) należy zapewnić powiązania piesze pomiędzy terenem US i ZP(U);
- 6) gospodarkę wodną w parku należy uregulować w sposób umożliwiający rewaloryzację fos - zakazuje się melioracji odwadniających;
- 7) intensywność zabudowy – min. 0,0/max 0,15;

- 8) wielkość powierzchni zabudowy - max 0,05% powierzchni działki;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni działki;
- 10) linia zabudowy nieprzekraczalna – 50 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) gabaryty zamku – historyczne tzn. 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 4 kondygnacji w poddaszu użytkowym;
- 12) gabaryty nowej zabudowy – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym;
- 13) wysokość zabudowy - max 15 m, z wyjątkiem budynków przeznaczenia uzupełniającego z dachem płaskim, dla których dopuszcza się max 12 m;
- 14) geometria dachów – dach symetryczny niski lub wysoki lub dach płaski;
- 15) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, w ilości ustalonej w § 34;
- 16) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 40 000 m².

§ 73.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się przeznaczenie podstawowe – wody.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się sytuowania zabudowy;
- 2) zakazuje się podejmowania działań i czynności mogących pogorszyć stan stanowiska, populacji lub siedliska chronionych gatunków zwierząt, o których mowa w § 19, w tym szczególnie:
 - a) prostowania przebiegu cieków wodnych,
 - b) likwidacji kryjówek zwierząt tzn. podwodnych kamieni, korzeni, roślin wodnych i nawisów brzegowych;
- 3) należy zachować i wzmocnić obudowę biologiczną strefy przybrzeżnej wód gatunkami roślin, zgodnymi z siedliskiem;
- 4) dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych wyłącznie na odcinkach skrzyżowań z drogami, z uwzględnieniem wymogów § 13 ust. 2 pkt 13.

§ 74.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2WS** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – wody;
- 2) uzupełniające – trasy rekreacyjne, urządzenia rekreacji wodnej.
 2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się przystosowanie cieków do potrzeb rekreacji wodnej;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń rekreacji wodnej na odcinku przyległym do linii rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **US** i **ZP(U)** oraz przeprowadzenie ciągów pieszych;
 - 3) cieków wodnych wraz z urządzeniami hydrotechnicznymi należy przywrócić do stanu umożliwiającego doprowadzenie/odprowadzenie wody do/z fos, planowanych do rewitalizacji na terenie oznaczonym symbolem **ZP(U)**;
 - 4) należy zachować i wzmocnić obudowę biologiczną strefy przybrzeżnej wód gatunkami roślin, zgodnymi z siedliskiem.

§ 75.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3WS** ustala się przeznaczenie podstawowe – wody.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się sytuowania zabudowy;
- 2) należy zachować powiązania cieków wodnych z systemem irygacyjnym i fosami parku, oznaczonego symbolem **ZP(U)**.

- § 76.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 4WS ustala się przeznaczenie podstawowe – wody.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) zakazuje się sytuowania zabudowy;
 - 2) należy zachować i wzmocnić obudowę biologiczną strefy przybrzeżnej wód gatunkami roślin, zgodnymi z siedliskiem.

Rozdział 6

Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 77.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – stacje paliw, obsługa podróżnych;
 - 2) uzupełniające – obsługa pojazdów.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) należy zapewnić dostęp ogólny do terenu;
 - 2) dojazd do terenu z drogi KDZ;
 - 3) zagospodarowanie terenu należy kształtować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
 - 4) dla budynków obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
 - 5) intensywność zabudowy – min. 0,05/max 0,4;
 - 6) wielkość powierzchni zabudowy - max 20% powierzchni działki;
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna - min. 20% powierzchni działki;
 - 8) linia zabudowy nieprzekraczalna – 10 m, 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 9) gabaryty budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
 - 10) wysokość zabudowy – max 9 m;
 - 11) geometria dachów – dach symetryczny niski lub dach płaski;
 - 12) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, w ilości ustalonej w § 34;
 - 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 5000 m².

§ 78.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG**, ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) droga klasy głównej (G);
- 2) szerokość pasa drogowego – od 21 m do 30 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakazuje się sytuowania miejsc do parkowania samochodów;
- 4) dopuszcza się sytuowanie trasy rowerowej.

§ 79.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ**, ustala się przeznaczenie: podstawowe – droga publiczna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) droga/ulica klasy zbiorczej (Z);
- 2) szerokość pasa drogowego – od 10 m do 25 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) na terenie zabudowanym ulicę wykonać z minimum z jednostronnym chodnikiem;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego założenia rezydencjalno-krajobrazowego ulicę należy projektować i realizować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
- 5) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 4, dopuszcza się sytuowanie parkingów przyulicznych;

- 6) przydrożne szpalery drzew, wskazane na rysunku planu, podlegają ochronie zgodnie z wymogami § 17 planu;
- 7) dopuszcza się sytuowanie trasy rowerowej.

§ 80.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL**, ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) droga/ulica klasy lokalnej (L);
- 2) szerokość pasa drogowego – od 9 m do 22 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) na terenie zabudowanym ulicę wykonać z minimum jednostronnym chodnikiem;
- 4) przydrożne szpalery drzew, wskazane na rysunku planu, podlegają ochronie zgodnie z wymogami § 17 planu;
- 5) dopuszcza się sytuowanie parkingów przyulicznych oraz trasy rowerowej.

§ 81.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDL** ustala się przeznaczenie – droga publiczna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) droga klasy lokalnej (L);
- 2) szerokość pasa drogowego – 15 m;
- 3) chodnik należy sytuować po północnej stronie jezdni;
- 4) planowany szpaler drzew należy sytuować po południowej stronie jezdni;
- 5) dopuszcza się sytuowanie parkingów przyulicznych oraz trasy rowerowej.

§ 82.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDP** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga piesza.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) szerokość pasa drogowego – od 2 m do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się sytuowania zieleni towarzyszącej;
- 3) w granicach ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego nawierzchnię drogi należy wykonać z materiałów naturalnych lub szlachetnych, odpowiednich do walorów kulturowych otoczenia.

§ 83.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) na terenie zabudowanym - droga zapewniająca dojazd i dojście do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;
- 2) szerokość pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) na terenie zabudowanym - od 7 m do 8 m,
 - b) poza terenem zabudowanym – 15 m;
- 3) w miejscach wskazanych na rysunku planu należy sytuować planowany szpaler drzew, o gatunkach zgodnych z siedliskiem;
- 4) zakazuje się sytuowania miejsc do parkowania samochodów;
- 5) dopuszcza się usytuowanie trasy rowerowej.

§ 84.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) droga zapewniająca dojazd i dojście do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;

- 2) szerokość pasa drogowego – od 6 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakazuje się sytuowania miejsc do parkowania samochodów.

§ 85.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) na terenie zabudowanym - droga zapewniająca dojście i dojazd do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;
- 2) szerokość pasa drogowego - od 7 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) poza terenem zabudowanym – droga o szerokości pasa drogowego 10 m;
- 4) historyczna nawierzchnia z bruku kamiennego podlega ochronie zgodnie z wymogami z § 10 ust. 2 pkt 4 lit. e – wymagana jest rewaloryzacja;
- 5) przydrożne szpalery drzew, wskazane na rysunku planu, podlegają ochronie zgodnie z wymogami § 17 planu;
- 6) dopuszcza się sytuowanie parkingów przyulicznych.

§ 86.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) droga zapewniająca dojście i dojazd do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;
- 2) szerokość pasa drogowego – od 6 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w granicach ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego nawierzchnię drogi należy wykonać z materiałów naturalnych lub szlachetnych, odpowiednich do walorów kulturowych otoczenia;
- 4) zakazuje się sytuowania miejsc do parkowania samochodów.

§ 87.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) droga zapewniająca dojście i dojazd do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;
- 2) szerokość pasa drogowego – od 5 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakazuje się wyodrębniania krawężnikami pasów ruchu kołowego i pieszego;
- 4) ulicę niezapewniającą przejazdu bez zawracania, należy zakończyć placem manewrowym o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi w zakresie dróg pożarowych;
- 5) zakazuje się sytuowania miejsc do parkowania samochodów.

§ 88.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) droga zapewniająca dojście i dojazd do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;
- 2) szerokość pasa drogowego – od 5 m do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakazuje się sytuowania miejsc do parkowania samochodów.

§ 89.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7KDW** ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) droga zapewniająca dojście i dojazd do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;
- 2) szerokość pasa drogowego – od 5 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) w granicach ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego nawierzchnię drogi należy wykonać z materiałów naturalnych lub szlachetnych, odpowiednich do walorów kulturowych otoczenia.

§ 90.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) droga zapewniająca dojazd i dojazd do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;
- 2) szerokość pasa drogowego – od 5 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się sytuowanie parkingów przyulicznych.

§ 91.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) droga zapewniająca dojazd i dojazd do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;
- 2) szerokość pasa drogowego – 8 m;
- 3) dopuszcza się sytuowanie parkingów przyulicznych.

§ 92.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ulica klasy dojazdowej (D);
- 2) szerokość pasa drogowego – 10 m;
- 3) dopuszcza się sytuowanie zieleni towarzyszącej w formie szpaleru drzew;
- 4) ulicę niezapewniającą przejazdu bez zawracania należy zakończyć placem manewrowym o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi w zakresie dróg pożarowych;
- 5) dopuszcza się sytuowanie parkingów przyulicznych.

§ 93.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) droga klasy dojazdowej (D);
- 2) szerokość pasa drogowego – 10 m;
- 3) dopuszcza się sytuowanie parkingów przyulicznych;
- 4) ulicę niezapewniającą przejazdu bez zawracania należy zakończyć placem manewrowym o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi w zakresie dróg pożarowych.

§ 94.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **E** ustala się przeznaczenie podstawowe – urządzenia elektroenergetyczne.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) teren należy zagospodarować zielenią niską;
- 2) intensywność zabudowy – min. 0,0/max 0,8;
- 3) wskaźnik zabudowy – max 80% powierzchni działki;
- 4) teren biologicznie czynny – min. 5% powierzchni działki;
- 5) linia zabudowy, nieprzekraczalna – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 6) wysokość obiektu budowlanego – max 6 m;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 2 m².

DZIAŁ III
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 95. W granicach obszaru objętego planem tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łącznik, uchwalonego uchwałą nr III.23.2011 Rady Miejskiej w Białej z dnia 10 lutego 2011 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z dnia 4 kwietnia 2011 r. Nr 33, poz. 420.

§ 96. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Białej.

§ 97. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

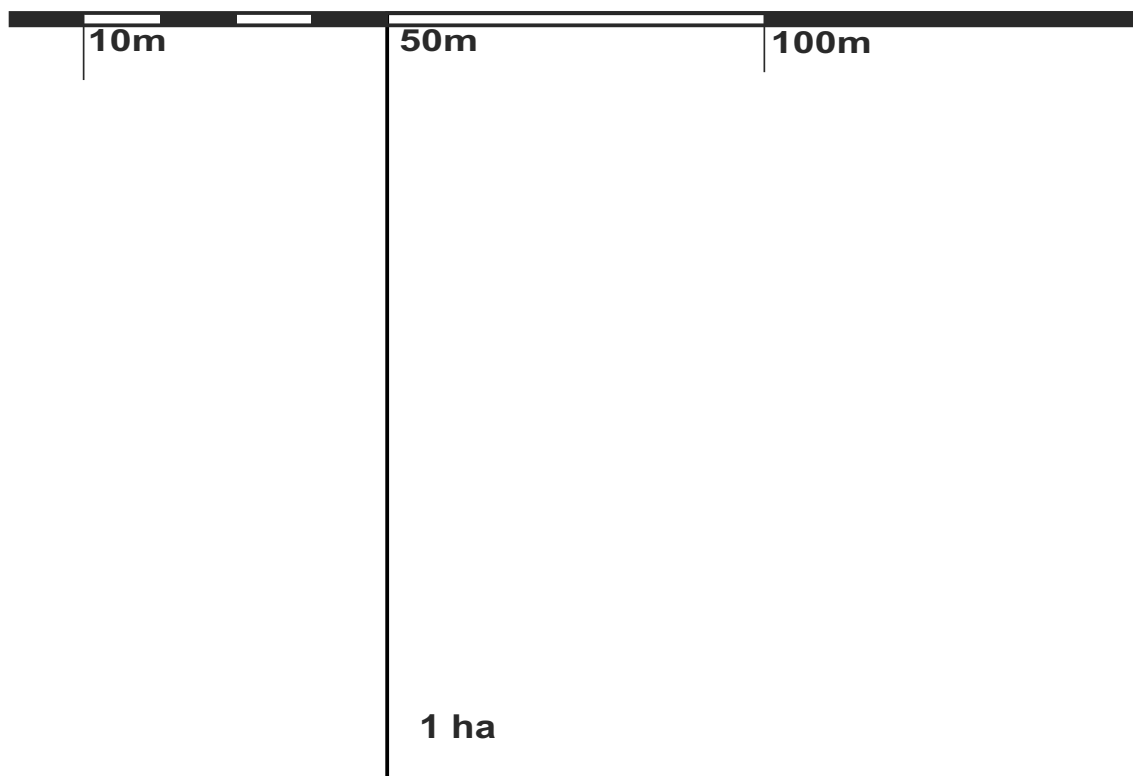
Przewodniczący Rady

Robert Roden




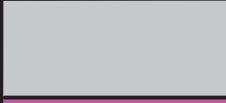
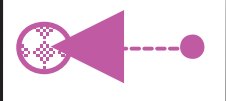

Załącznik nr 1
do uchwały nr XVII.160.2016
Rady Miejskiej w Białej
z dnia 29 września 2016 r.







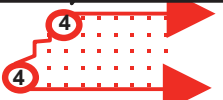

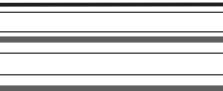









**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI CHRZELICE**








skala 1 : 1000

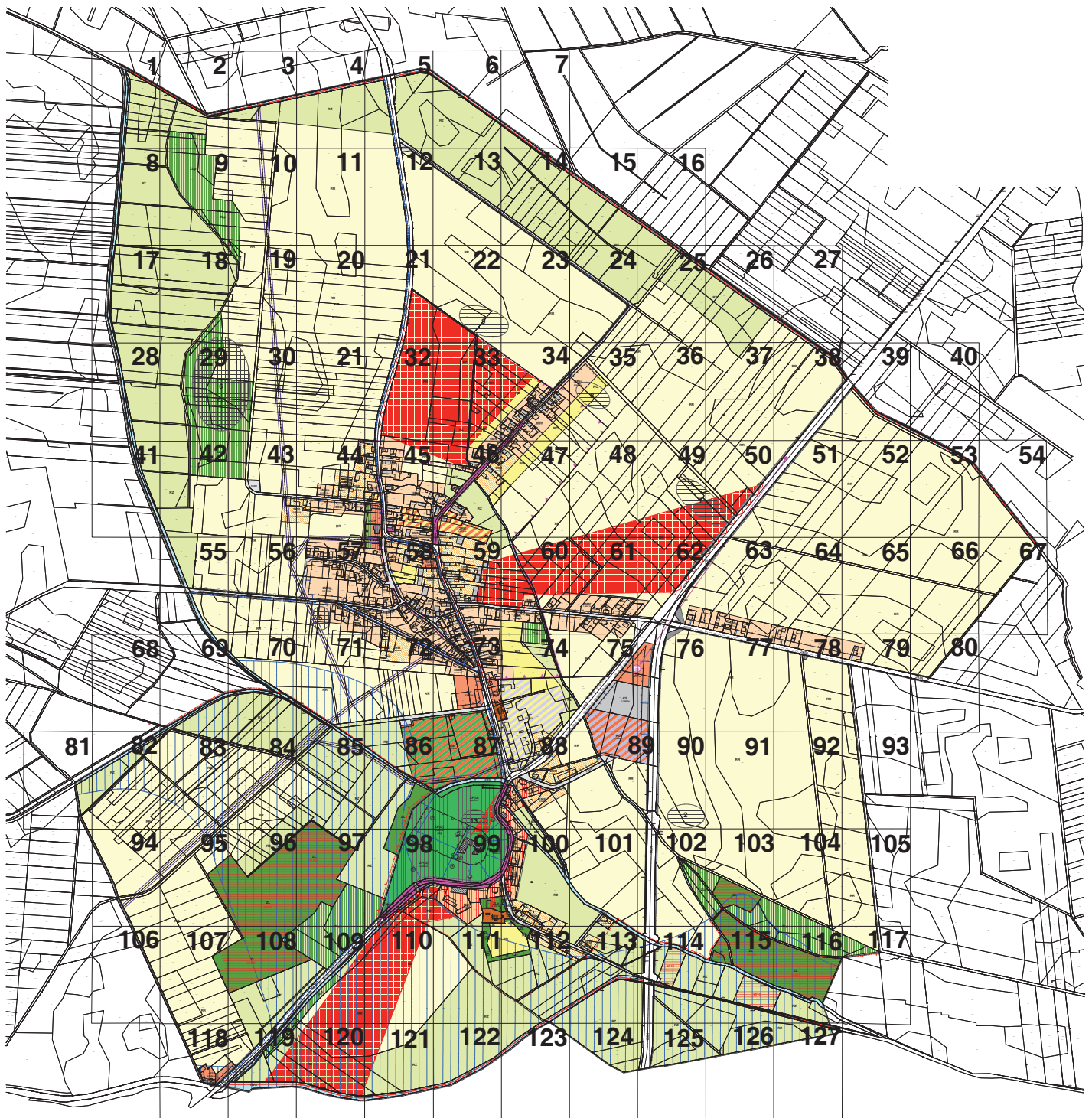


| OZNACZENIA | |
|------------------------------|--|
| ----- | GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM |
| PRZEZNACZENIE TERENÓW | |
| MN | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - ISTNIEJĄCE |
| MNp | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - PLANOWANE |
| MW | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ |
| MU | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ |
| U | TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ |
| UK | TERENY USŁUG KULTURY |
| UO/K | TERENY USŁUG EDUKACJI, WYCHOWANIA I KULTURY |
| US | TERENY SPORTU I REKREACJI |
| RR | TERENY ROLNICZE |
| RZ | TERENY UŻYTKÓW ZIELONYCH |
| RO | TERENY OGRODÓW PRZYDOMOWYCH |
| RM | TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ |
| RP | TERENY OBIEKTÓW PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH |
| RU | TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH |
| PU | TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ |
| ZL | TERENY LASÓW |
| ZLp | TERENY PLANOWANYCH ZALESIEŃ |

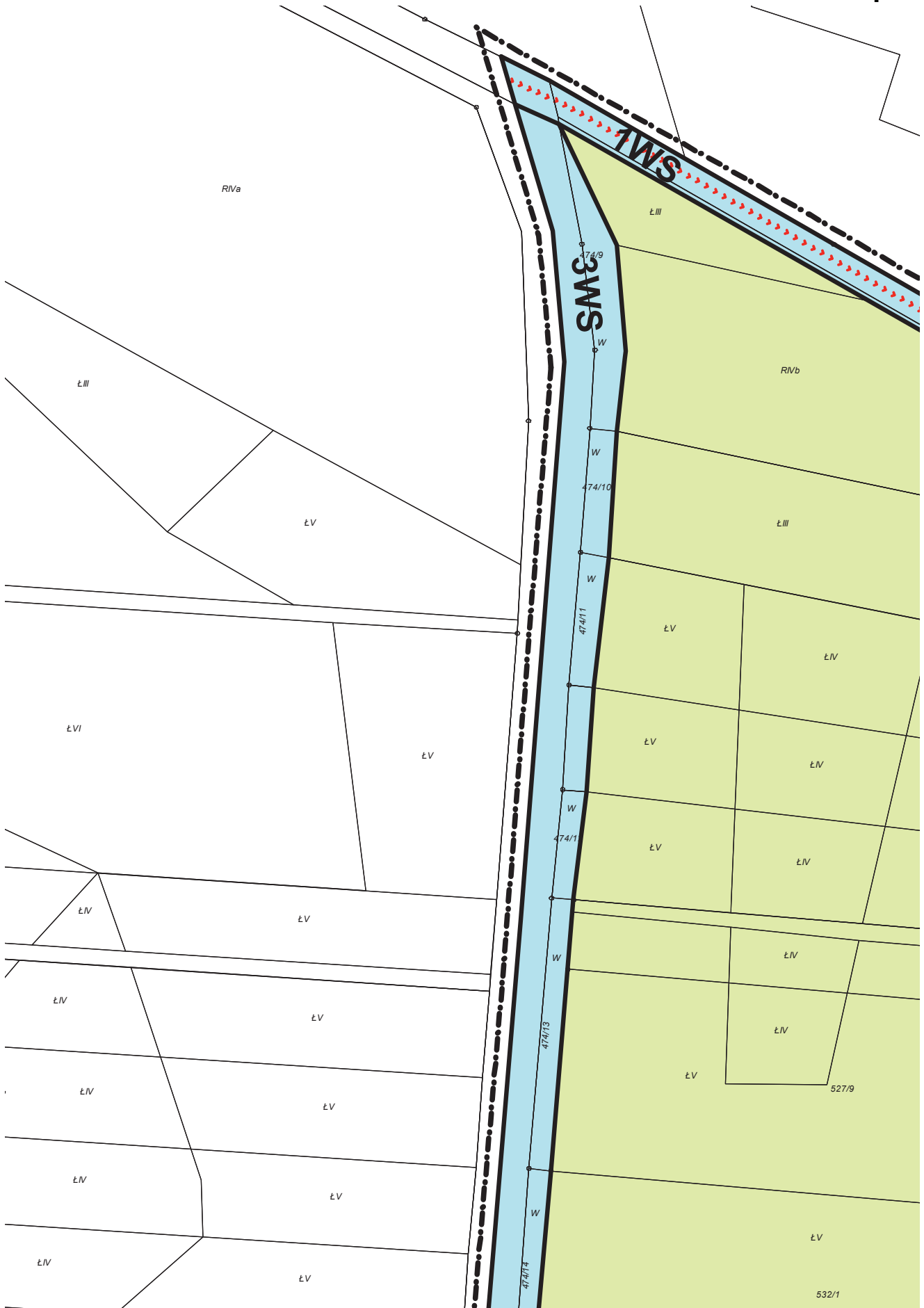
| | | |
|---|-------|--|
|  | ZLg | TERENY OBIEKTÓW GOSPODARKI LEŚNEJ |
|  | ZP(U) | TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG |
|  | WS | TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH |
|  | KS | TERENY OBIEKTÓW OBSŁUGI KOMUNIKACJI |
|  | KDG | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH GŁÓWNYCH |
|  | KDZ | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH |
|  | KDL | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH |
|  | KDP | TERENY DRÓG PIESZYCH |
|  | KDW | TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH |
|  | E | TERENY INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ |
| ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO | | |
|  | | GRANICE OCHRONY KOMPOZYCJI HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO |
|  | | HISTORYCZNY UKŁAD ZABUDOWY W ZAGRODZIE nr 73 i nr 105 |
|  | | BUDYNKI ISTOTNE DLA KOMPOZYCJI HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO |
|  | | HISTORYCZNA NAWIERZCHNIA Z BRUKU KAMIENNEGO |
|  | | EKSPONOWANA W WIDOKU PIERZEJA ZACHODNIA BUDYNKÓW ISTOTNYCH DLA KOMPOZYCJI HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO |
|  | | EKSPONOWANA W WIDOKU PIERZEJA HISTORYCZNEGO ZESPOŁU ZABUDOWY STODÓŁ |
|  | | MIEJSCE EKSPONOWANE W WIDOKU, WYMAGAJĄCE UKSZTAŁTOWANIA |
| OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU | | |
|  | | GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINA BIAŁEJ |

| | |
|---|--|
|  | POMNIK PRZYRODY OŻYWIONEJ |
|  | DRZEWA I KRZEWY O KSZTAŁCIE DRZEWKOWATYM, O CECHACH POMNIKOWYCH |
|  | PRZYDROŻNE SZPALERY I GRUPY DRZEW |
|  | PLANOWANE SZPALERY DRZEW |
|  | NATURALNE SIEDLISKA PRZYRODNICZE |
|  | STANOWISKA I SIEDLISKA CHRONIONYCH GATUNKÓW ZWIERZĄT |
|  | STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ EKSPOZYCJI (PUNKT WIDOKOWY, OSIE WIDOKOWE, CIĄG WIDOKOWY ORAZ PRZEDPOLE EKSPOZYCJI) |
| OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW | |
|  | STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKOWEGO ZAŁOŻENIA REZYDENCJALNO-KRAJOBRAZOWEGO WRAZ Z PODZAMCZEM |
|  | TEREN PARKU KRAJOBRAZOWEGO, WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW |
|  | ZABYTKI ARCHITEKTURY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW |
|  | ZABYTKI MAŁEJ ARCHITEKTURY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW |
|  | ZABYTKI ARCHITEKTURY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ |
|  | ZABYTKI MAŁEJ ARCHITEKTURY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ |
|  | ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE, WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW, WRAZ Z NUMEREM STANOWISKA |
|  | ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ, WRAZ Z NUMEREM STANOWISKA |
|  | OBIEKTY O WYSOKICH WALORACH KULTUROWYCH, OBJĘTE OCHRONĄ |
|  | HISTORYCZNE ELEMENTY TRADYCJI LOKALNEJ |
| ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH | |
|  | |

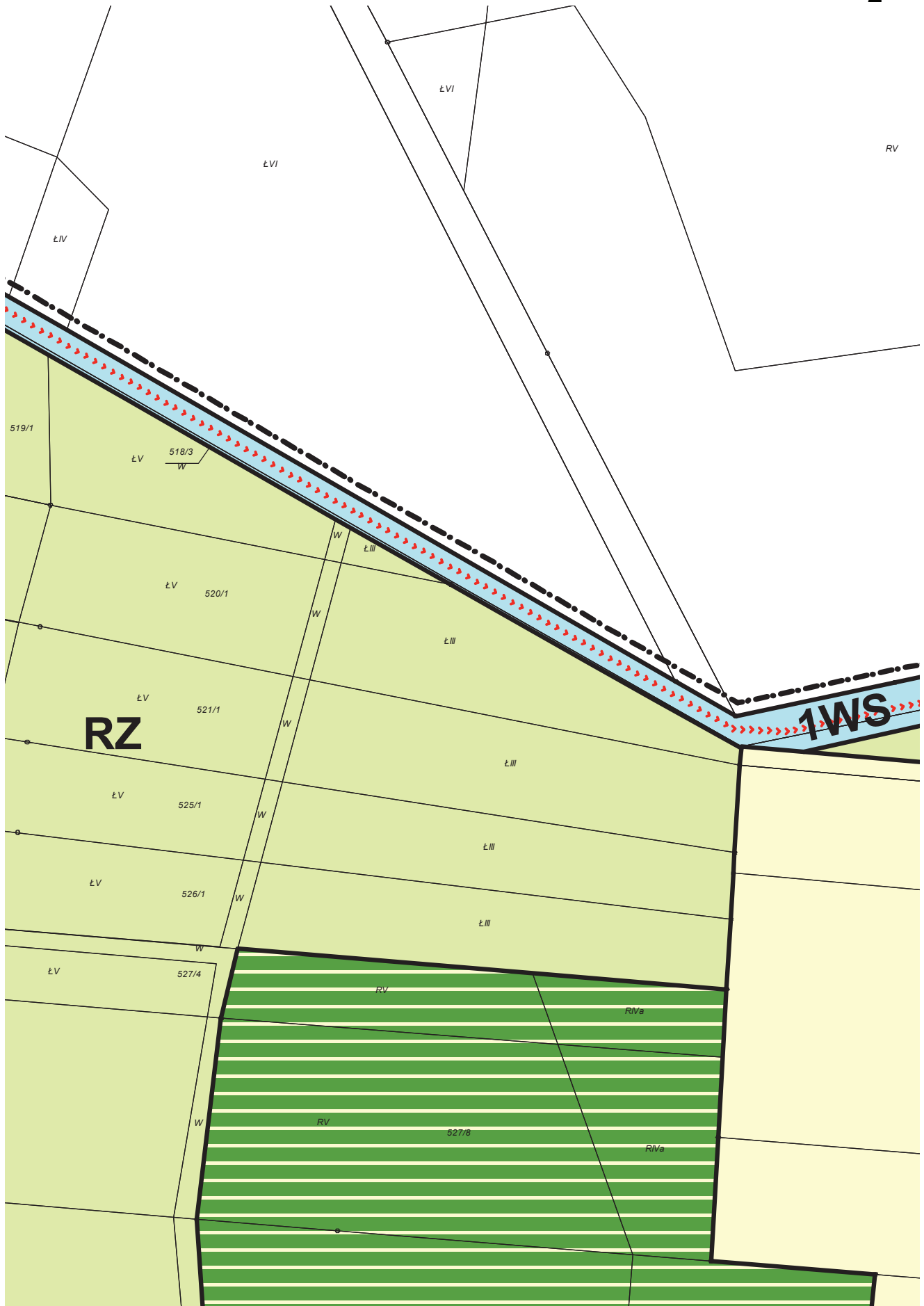
| | |
|--|---|
|  | PRZESTRZENIE WYMAGAJĄCE SPECJALNEGO OPRACOWANIA |
| ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW | |
|  | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
| 3MN | SYMBOLE TERENÓW, W KTÓRYM SYMBOL LITEROWY OKREŚLA PRZEZNACZENIE TERENU, A SYMBOL LICZBOWY WYRÓŻNIA TERENY O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
| 0,8140 ha | POWIERZCHNIE TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ (W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH) |
|  | LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE |
|  | LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE |
|  | LINIE ZABUDOWY WEWNĘTRZNE |
| [A] | SYMBOL WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO |
|  | WYMIAR LINII (PODANY W METRACH) |
| SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU | |
|  | KORYTARZ TECHNICZNY NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN |
|  | OBSZAR ZAGROŻONY LOKALNYMI PODTOPIENIAMI |
| ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ | |
|  | PASY TERENU POD DOCELOWĄ ROZBUDOWĘ DRÓG PUBLICZNYCH WOJEWÓDZKICH I POWIATOWYCH |
|  | POSTULOWANA LOKALIZACJA TRASY ROWEROWEJ |
|  | ISTNIEJĄCE NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN |



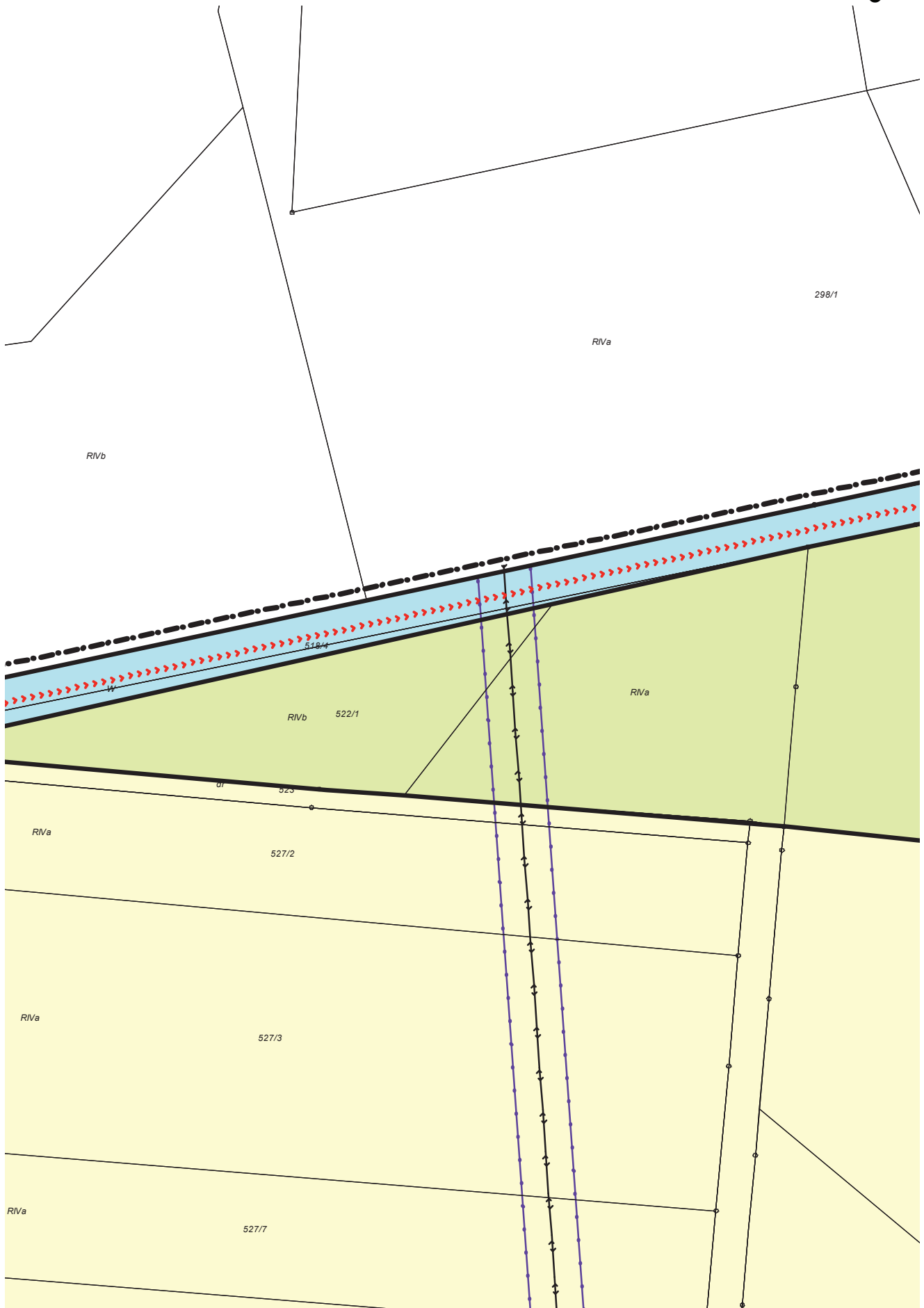
1



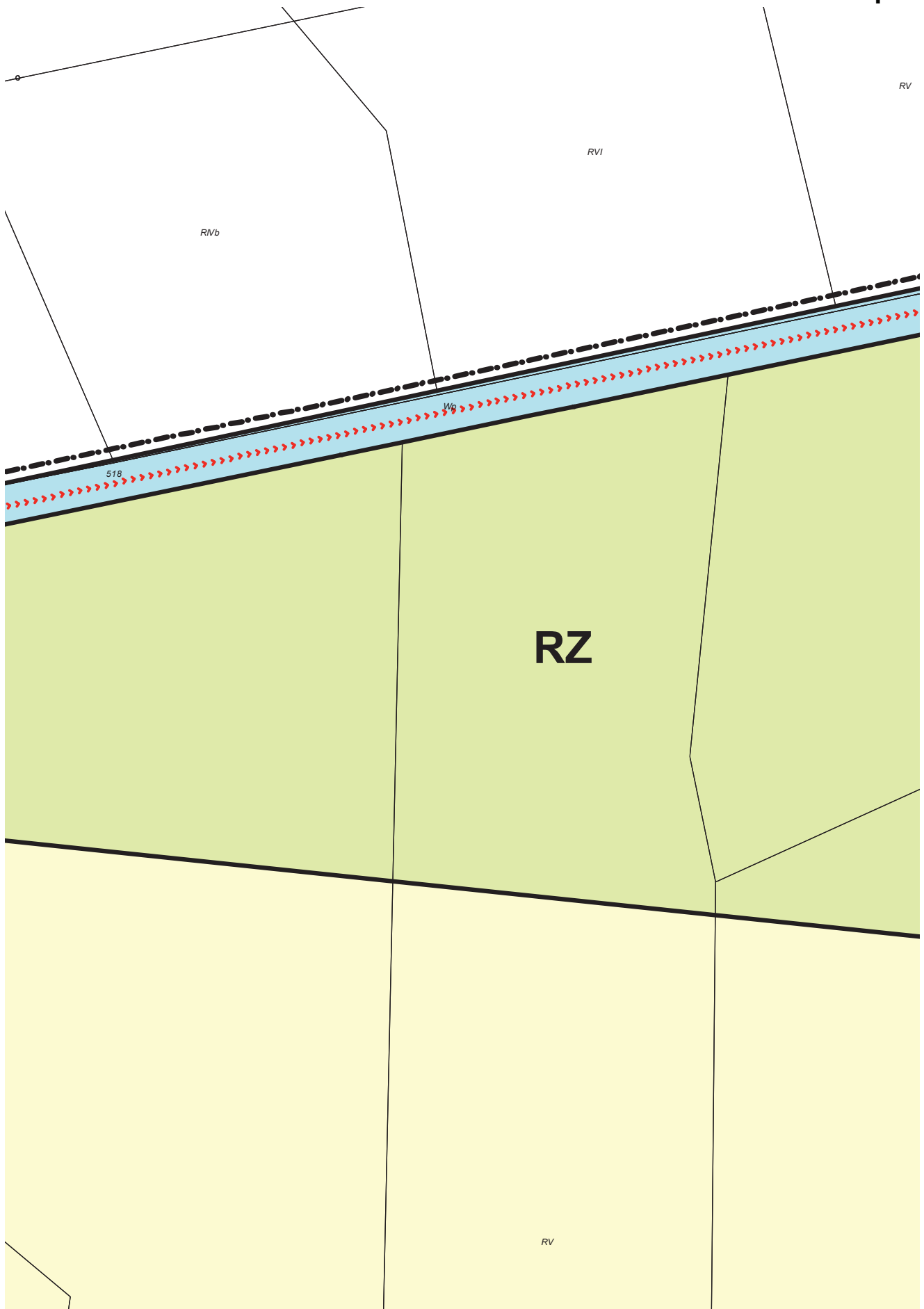
2



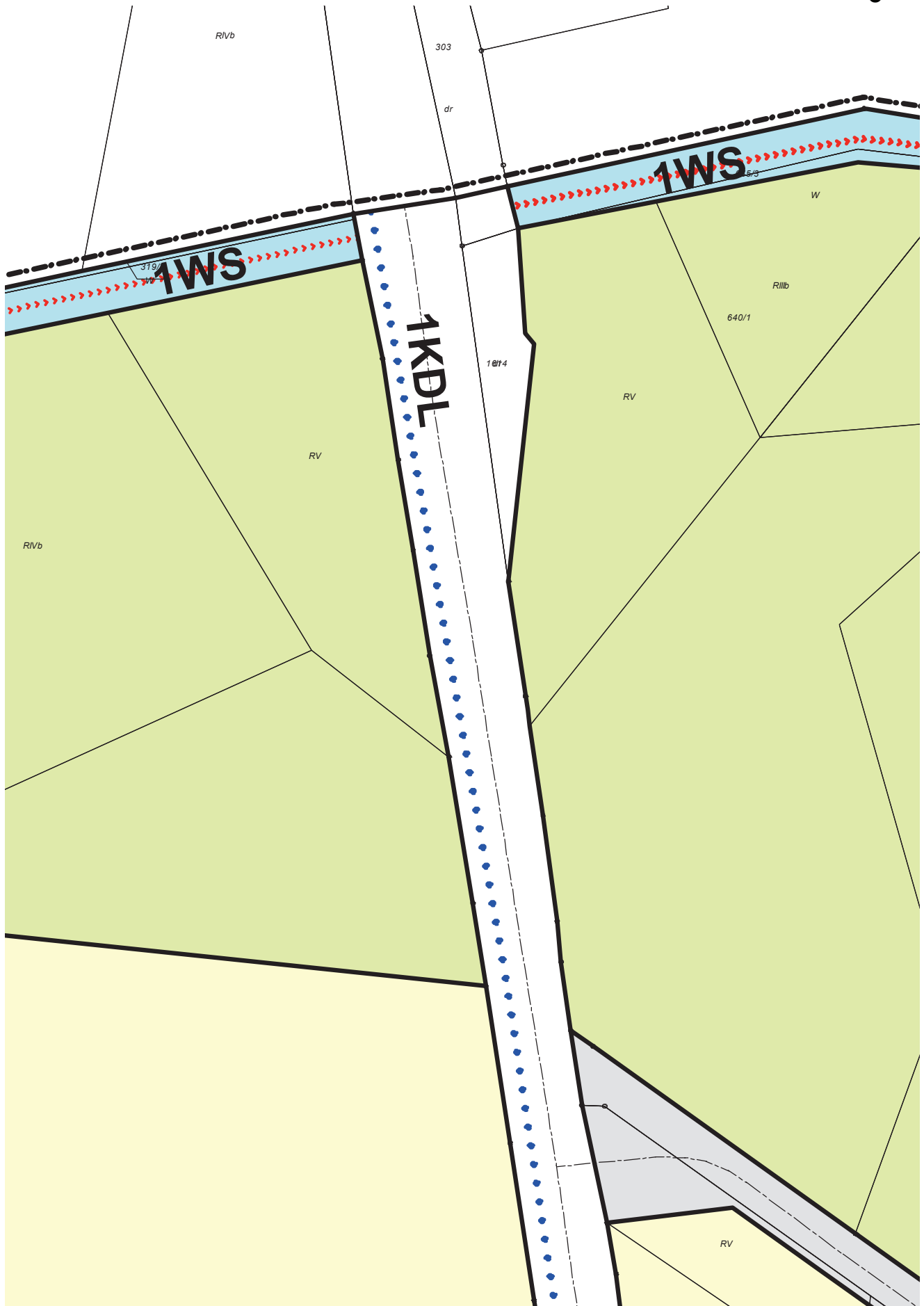
3



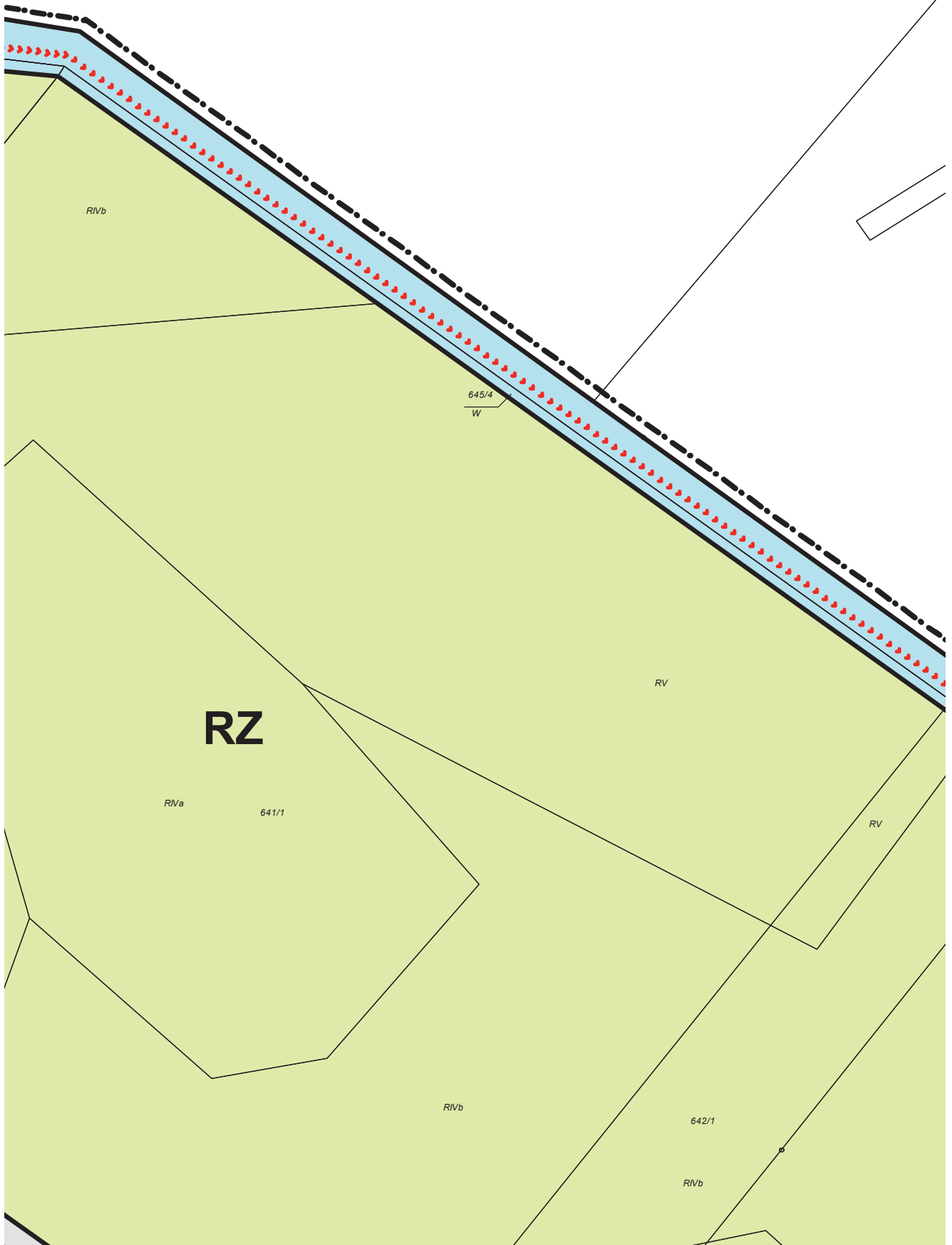
4

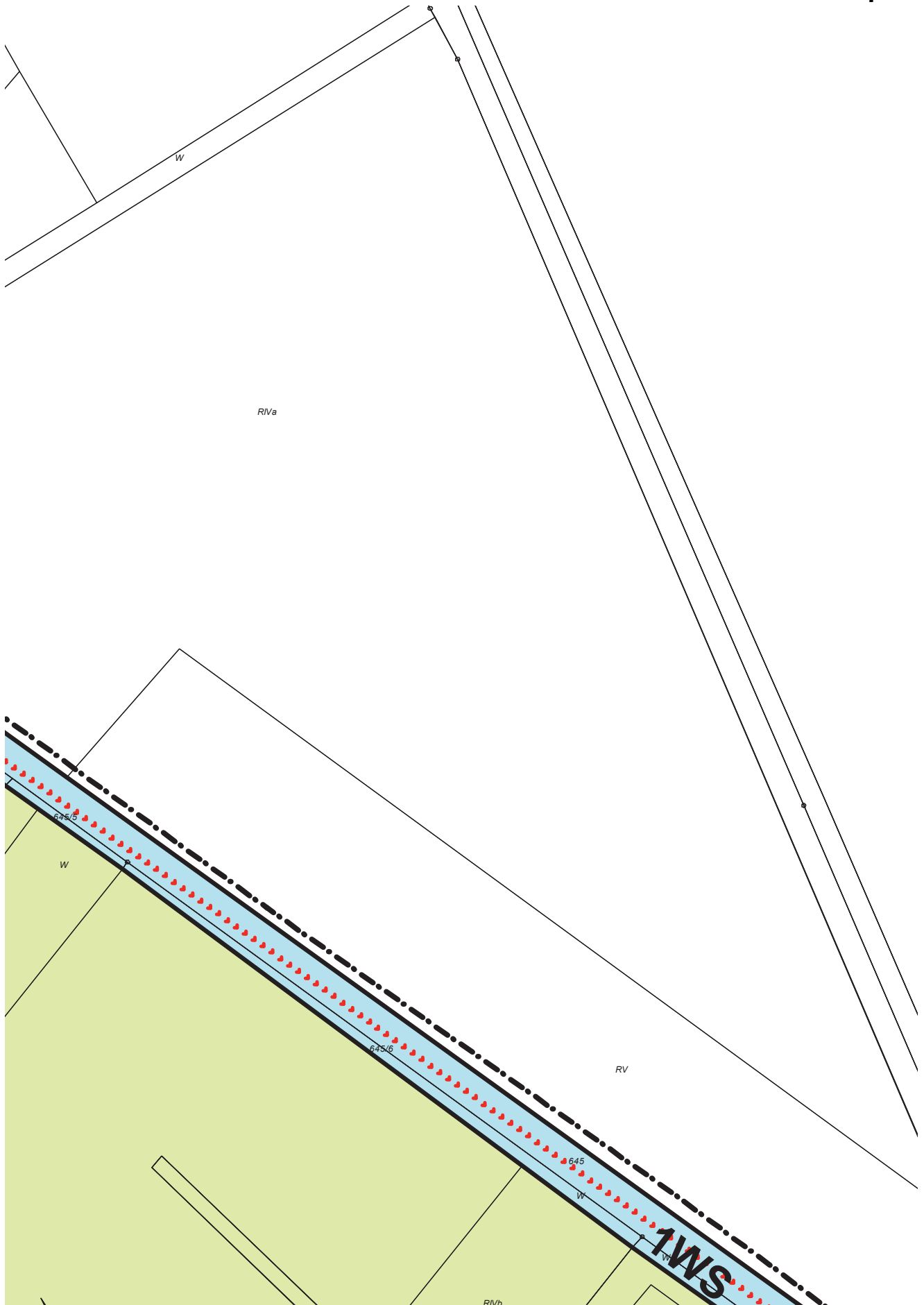


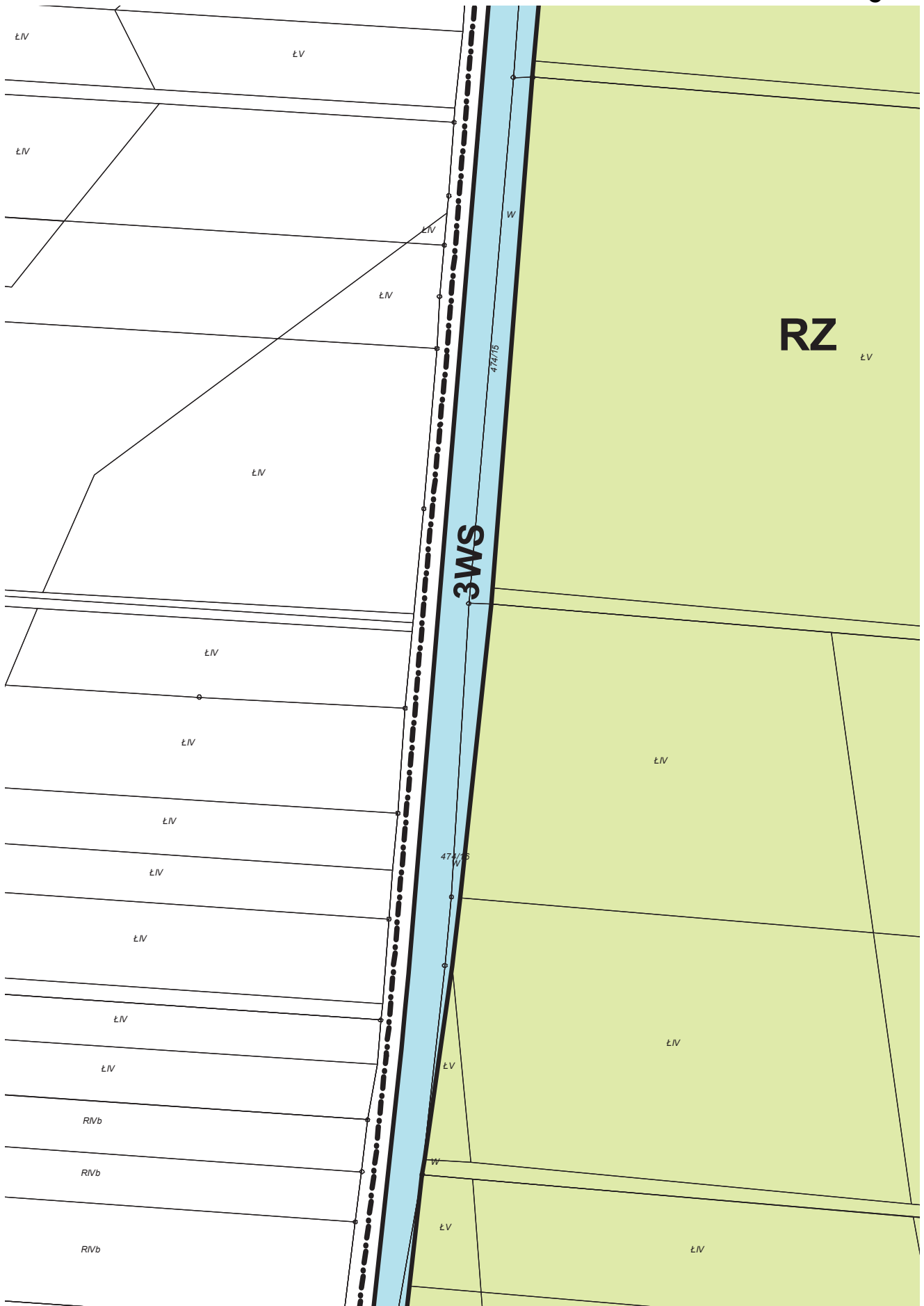
5



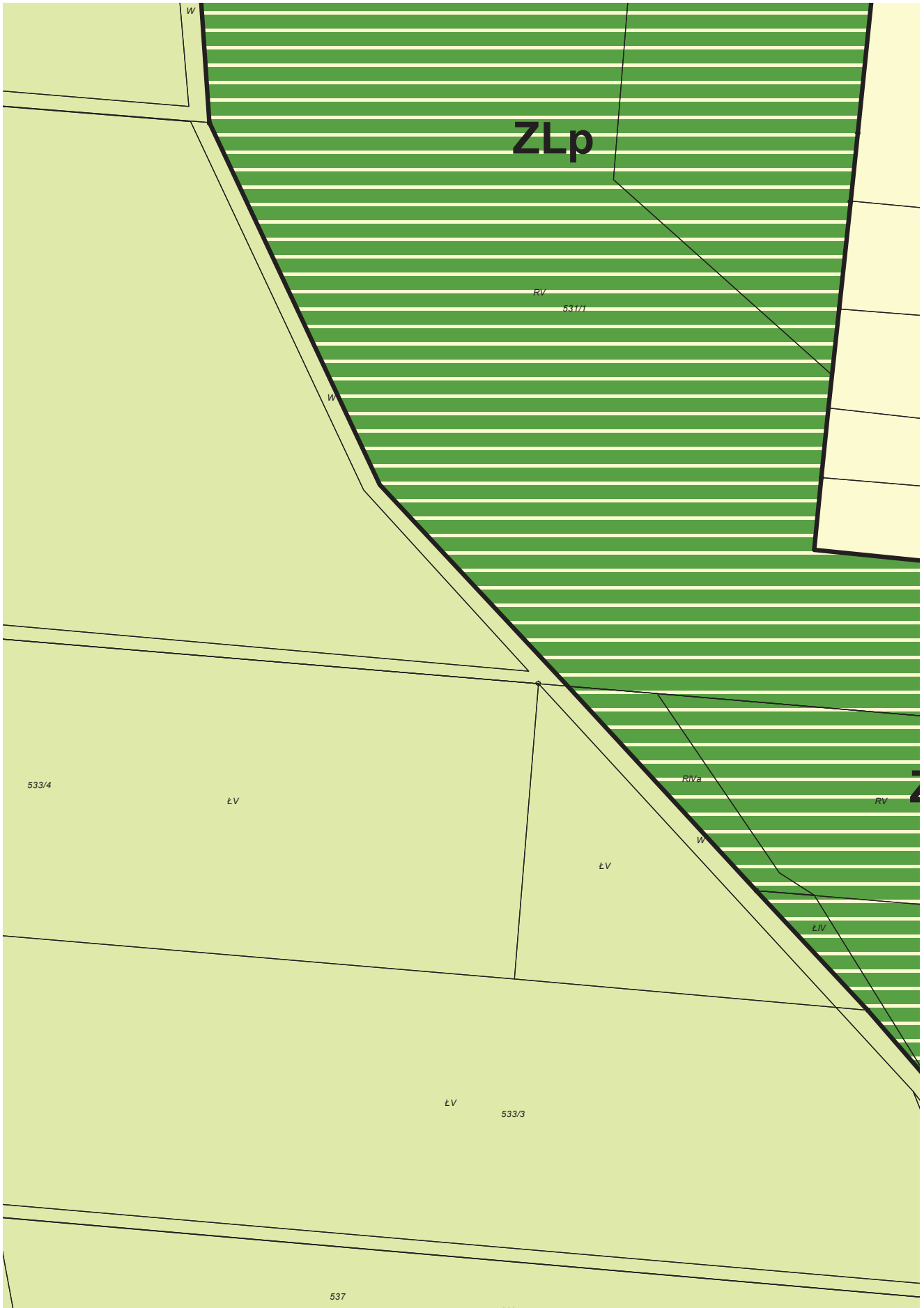
6





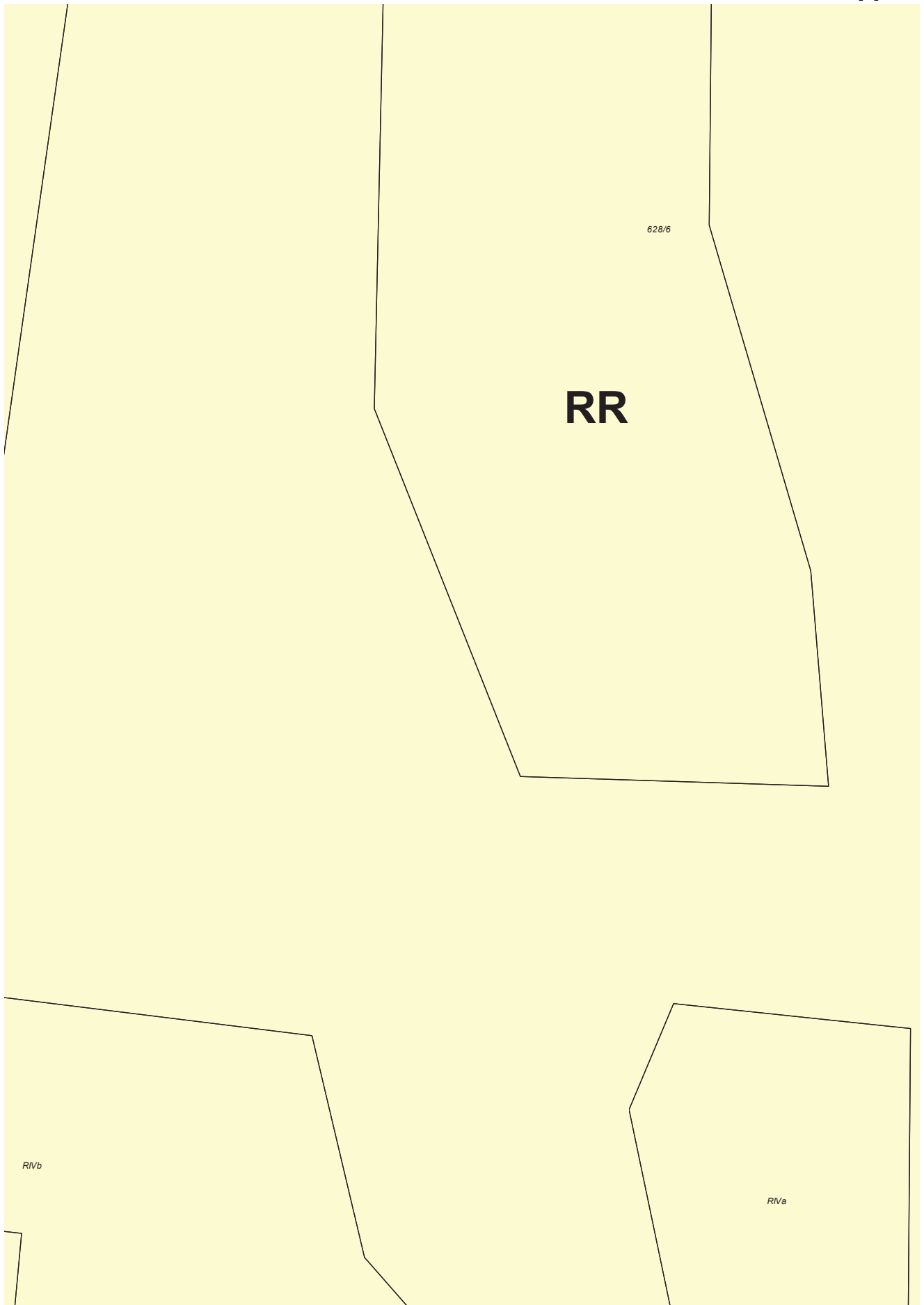


9

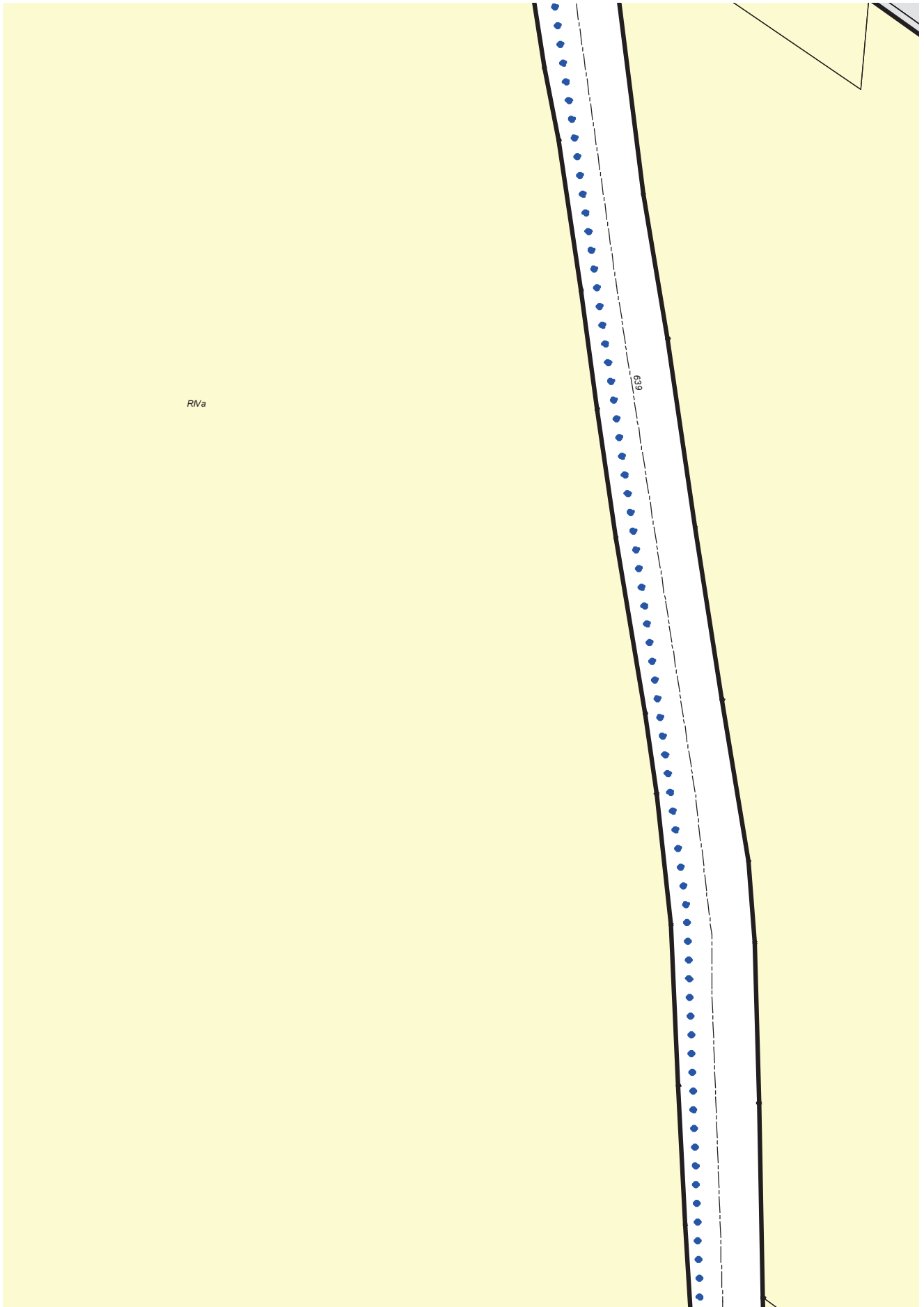




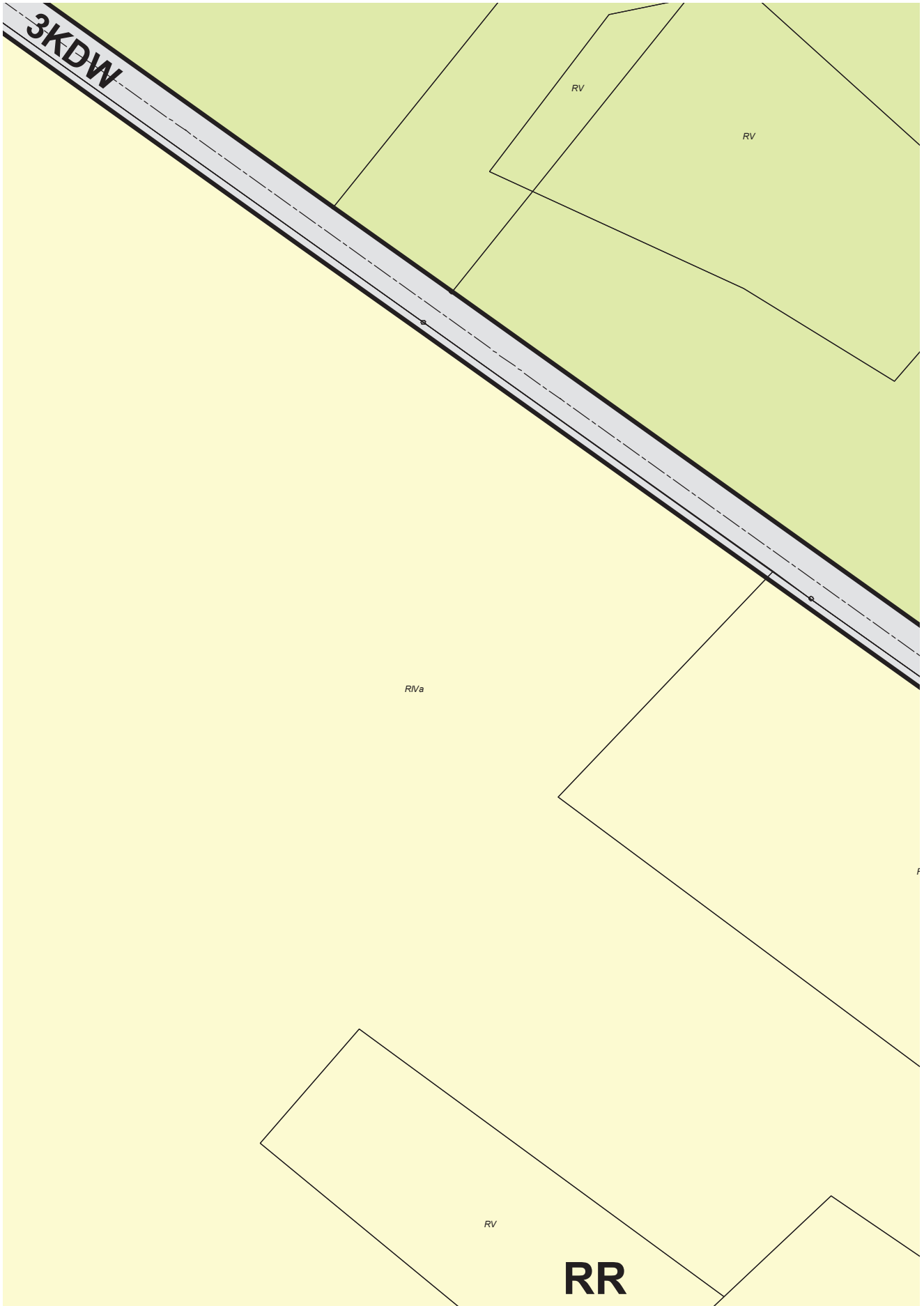
11



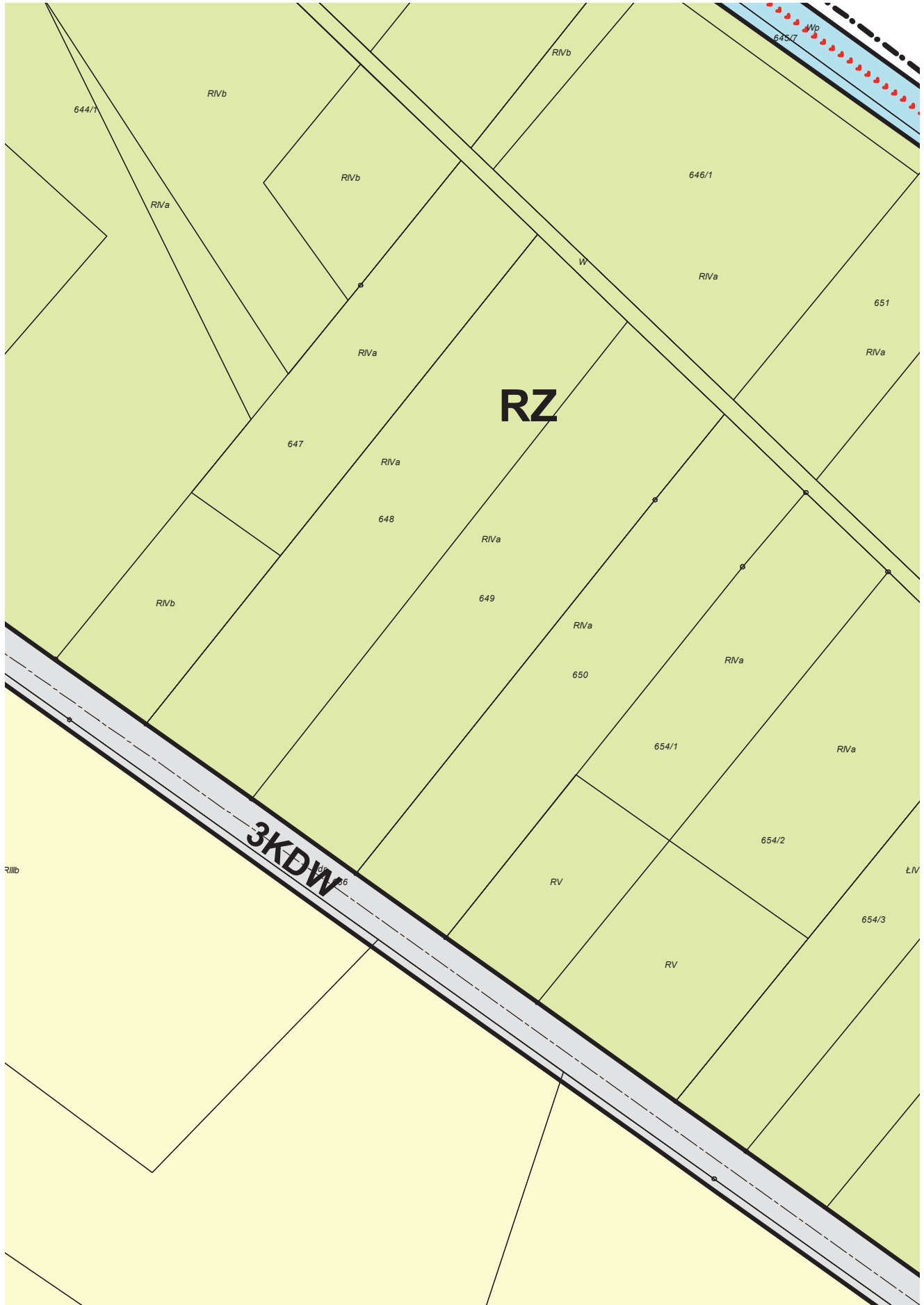
12



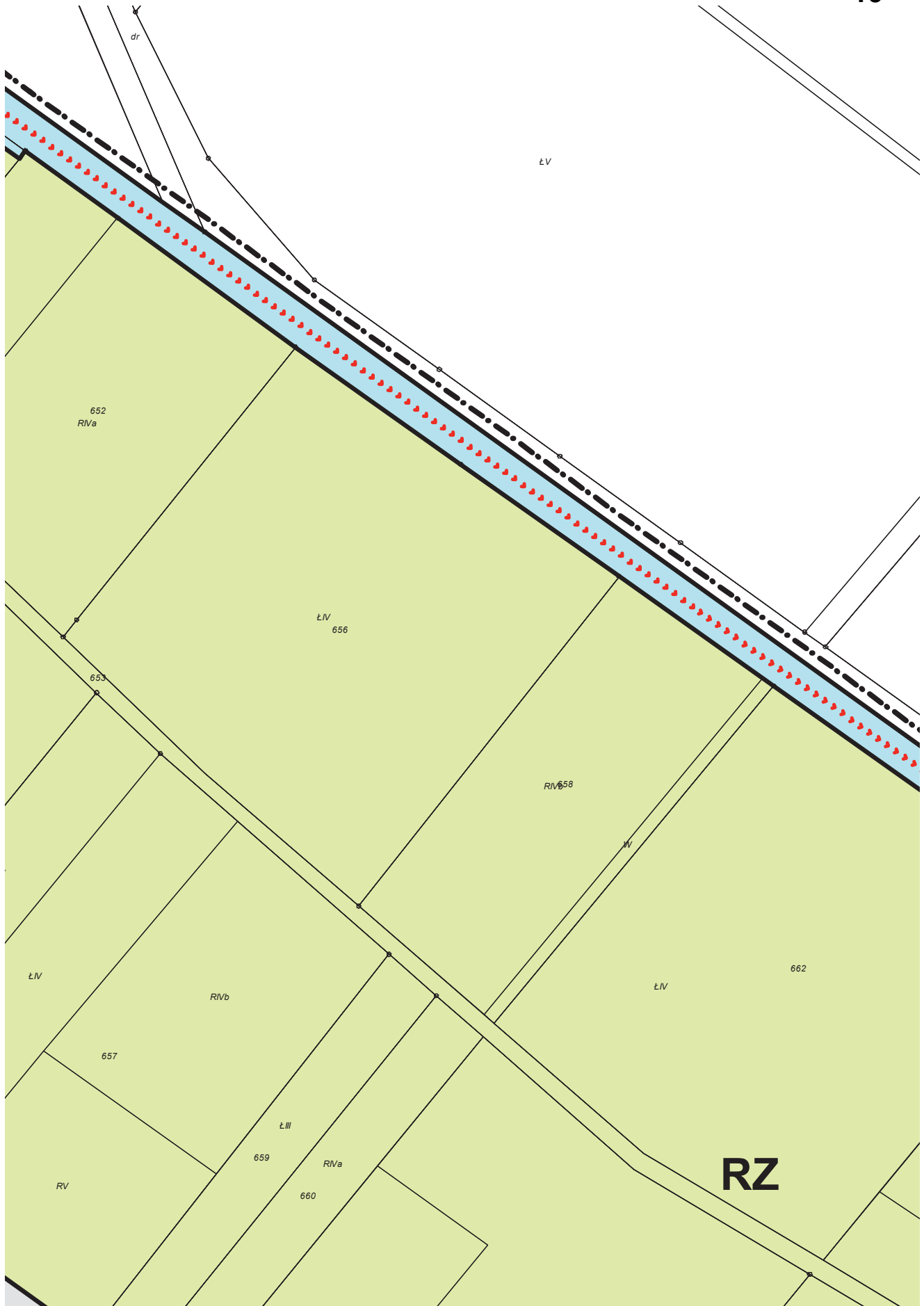
13

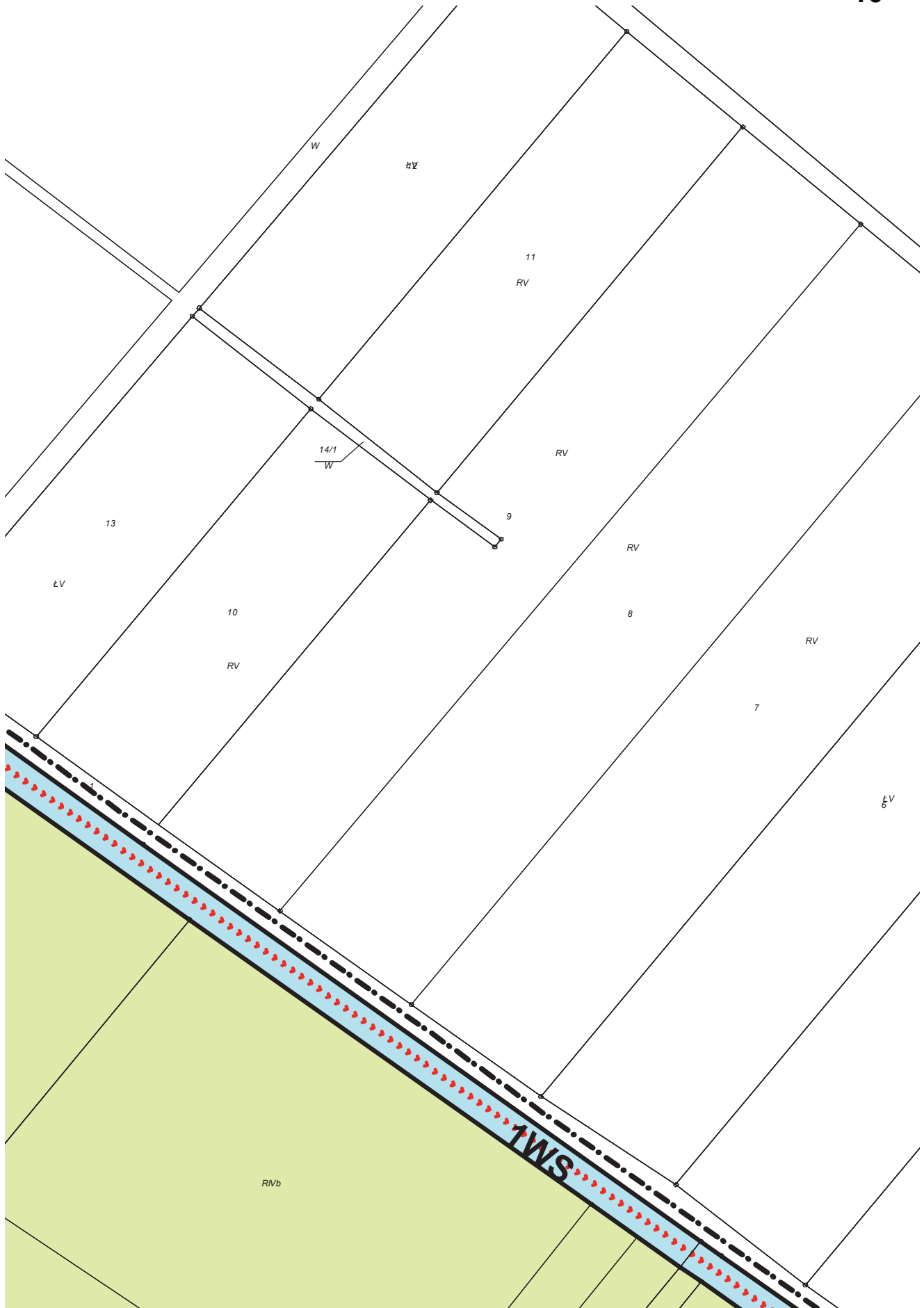


14

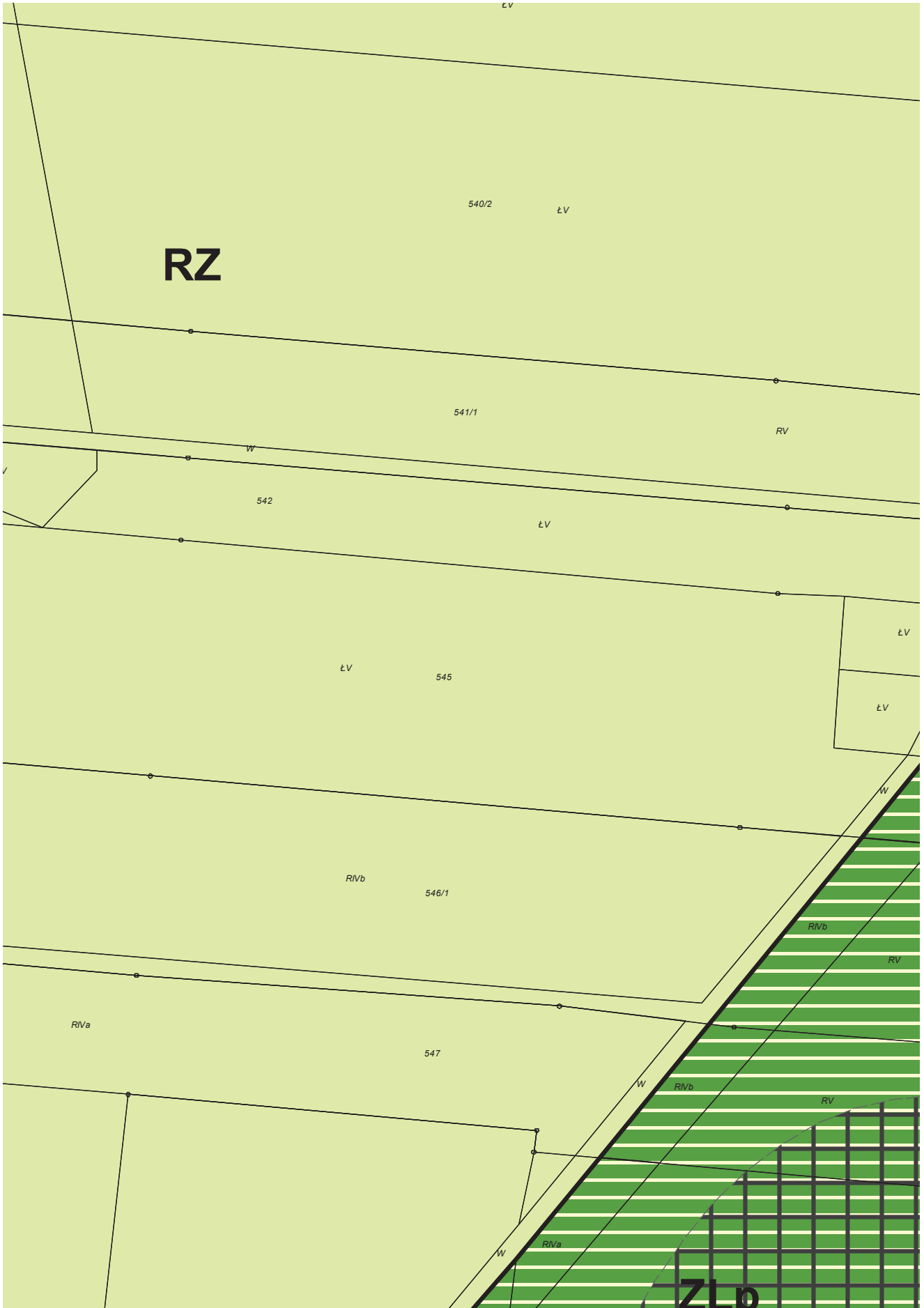


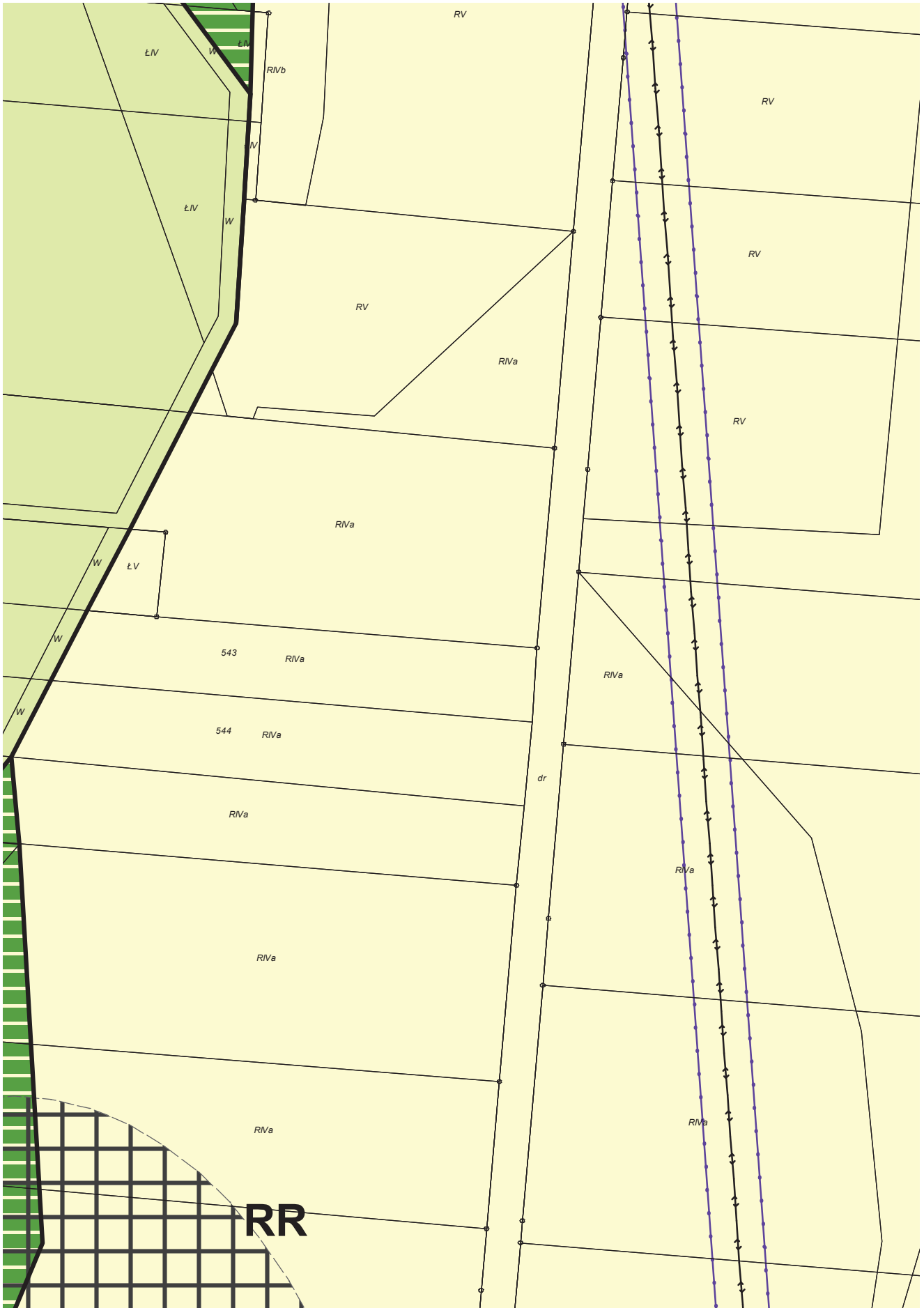
15



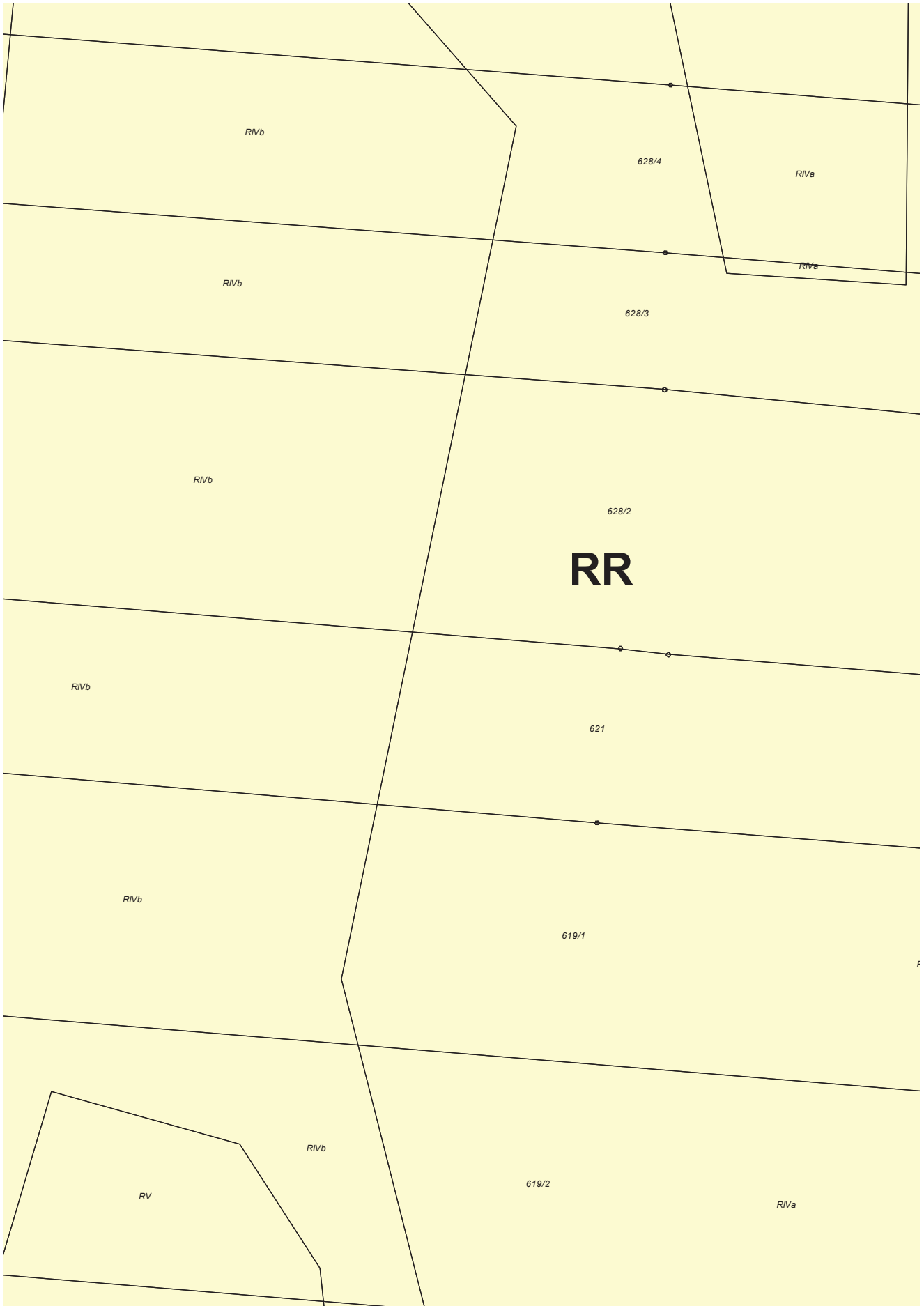




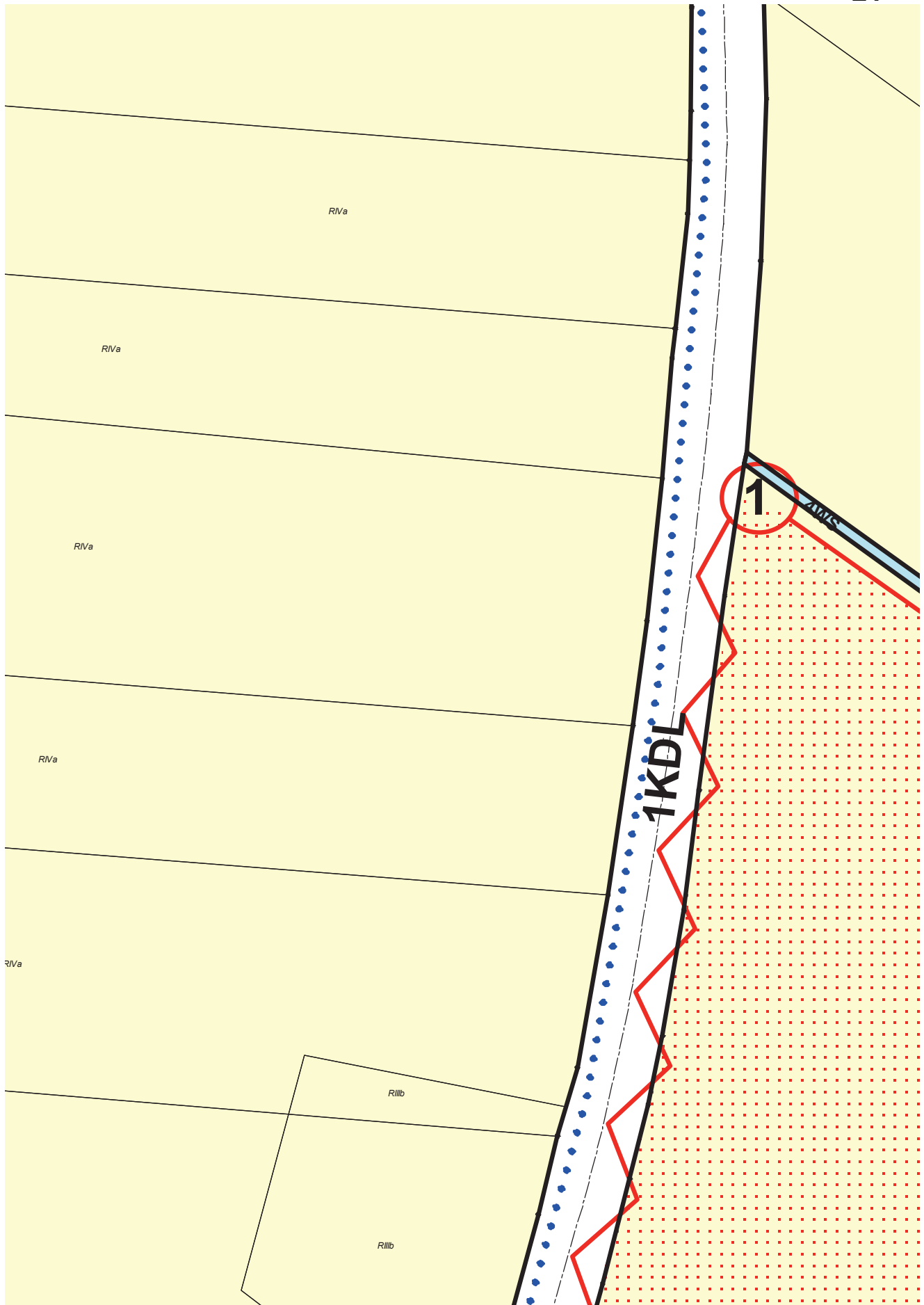


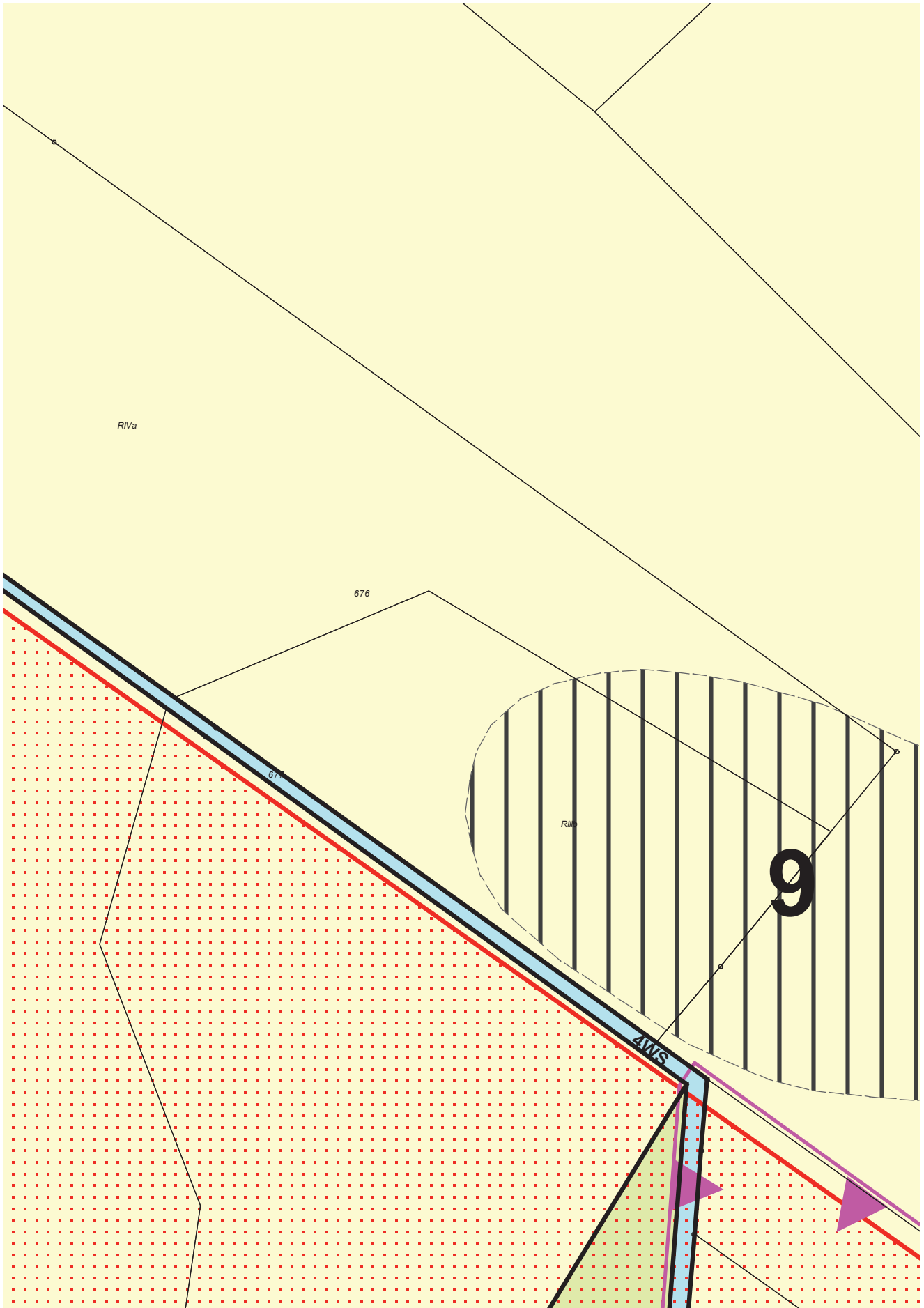


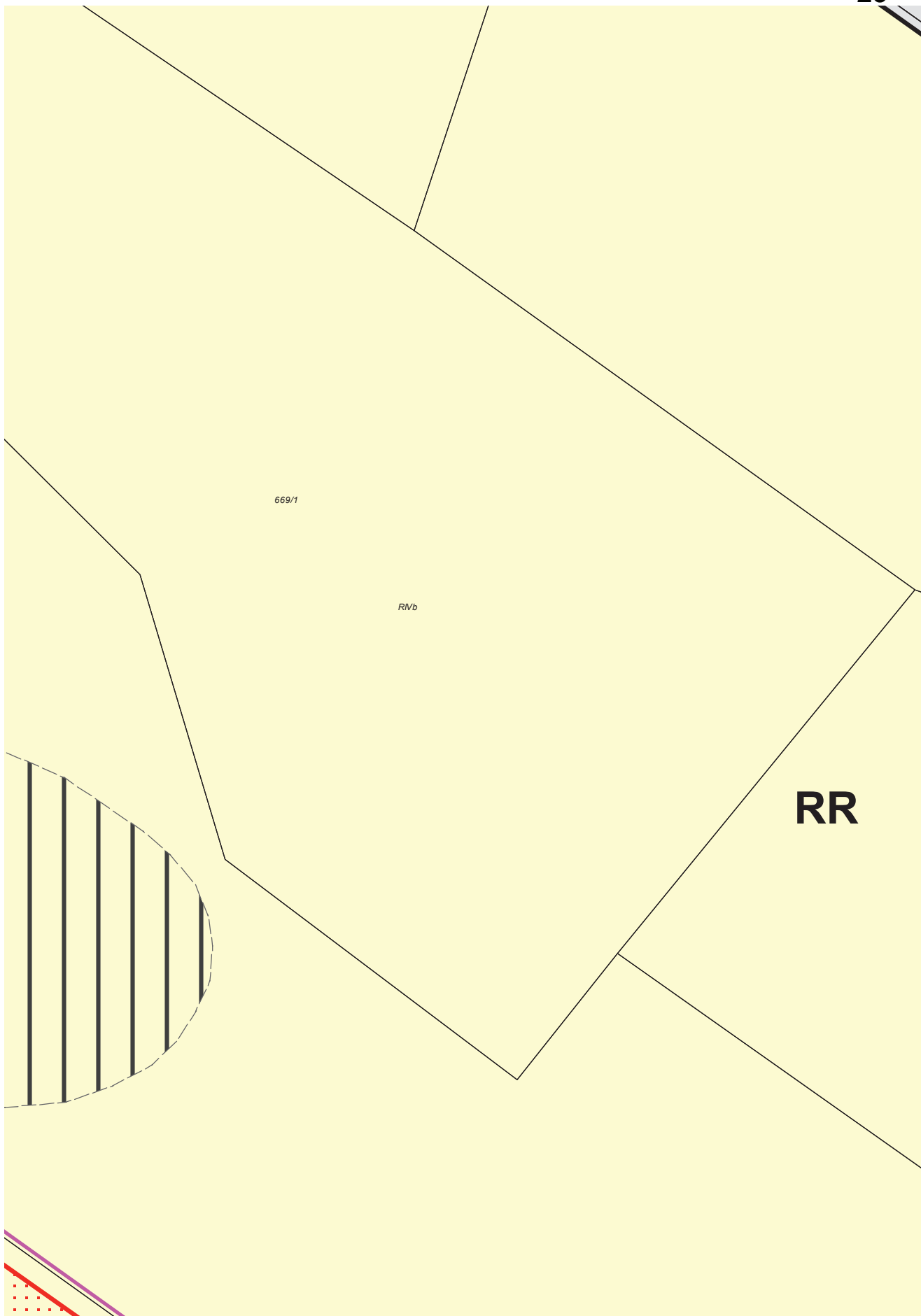
20

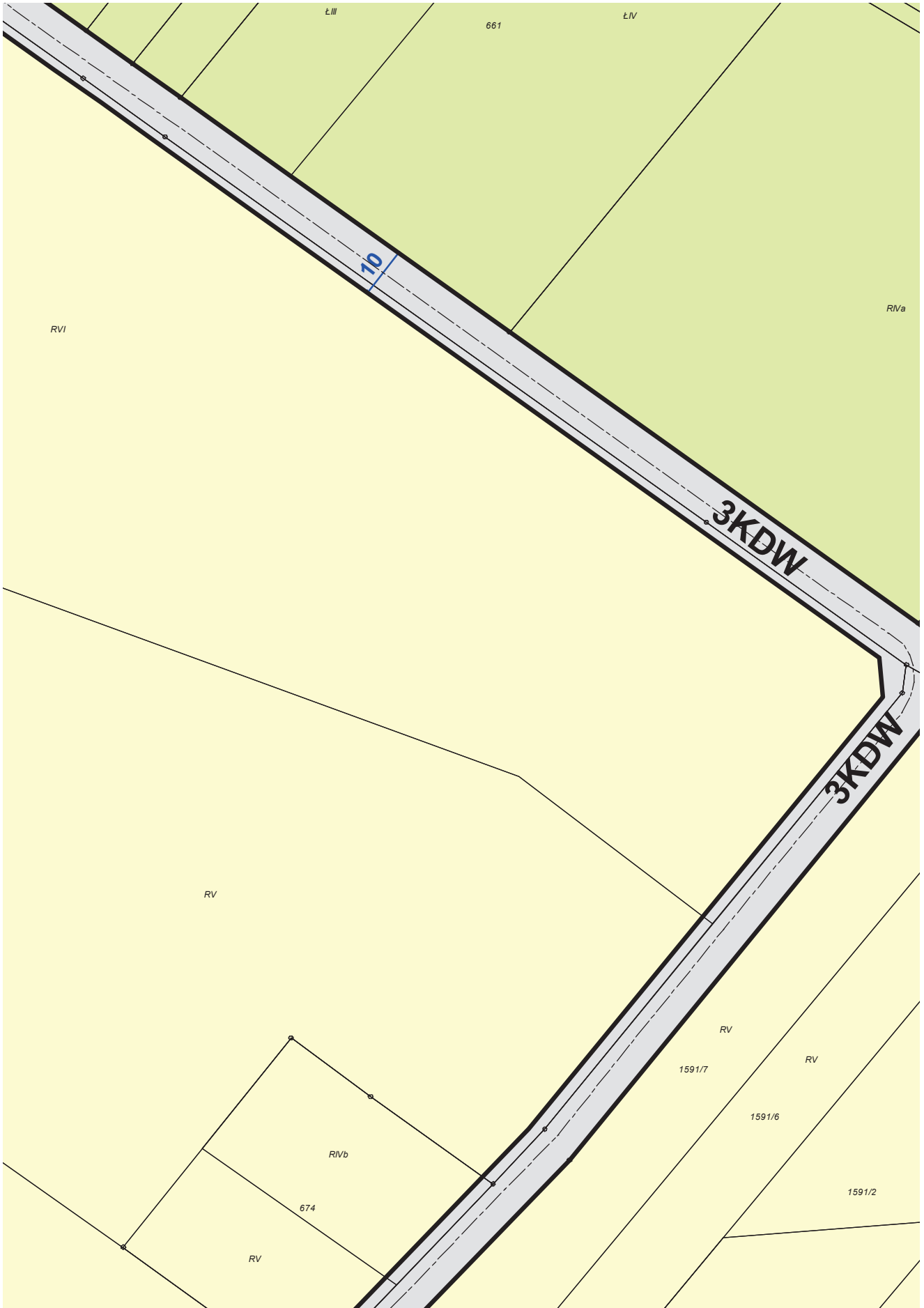


21

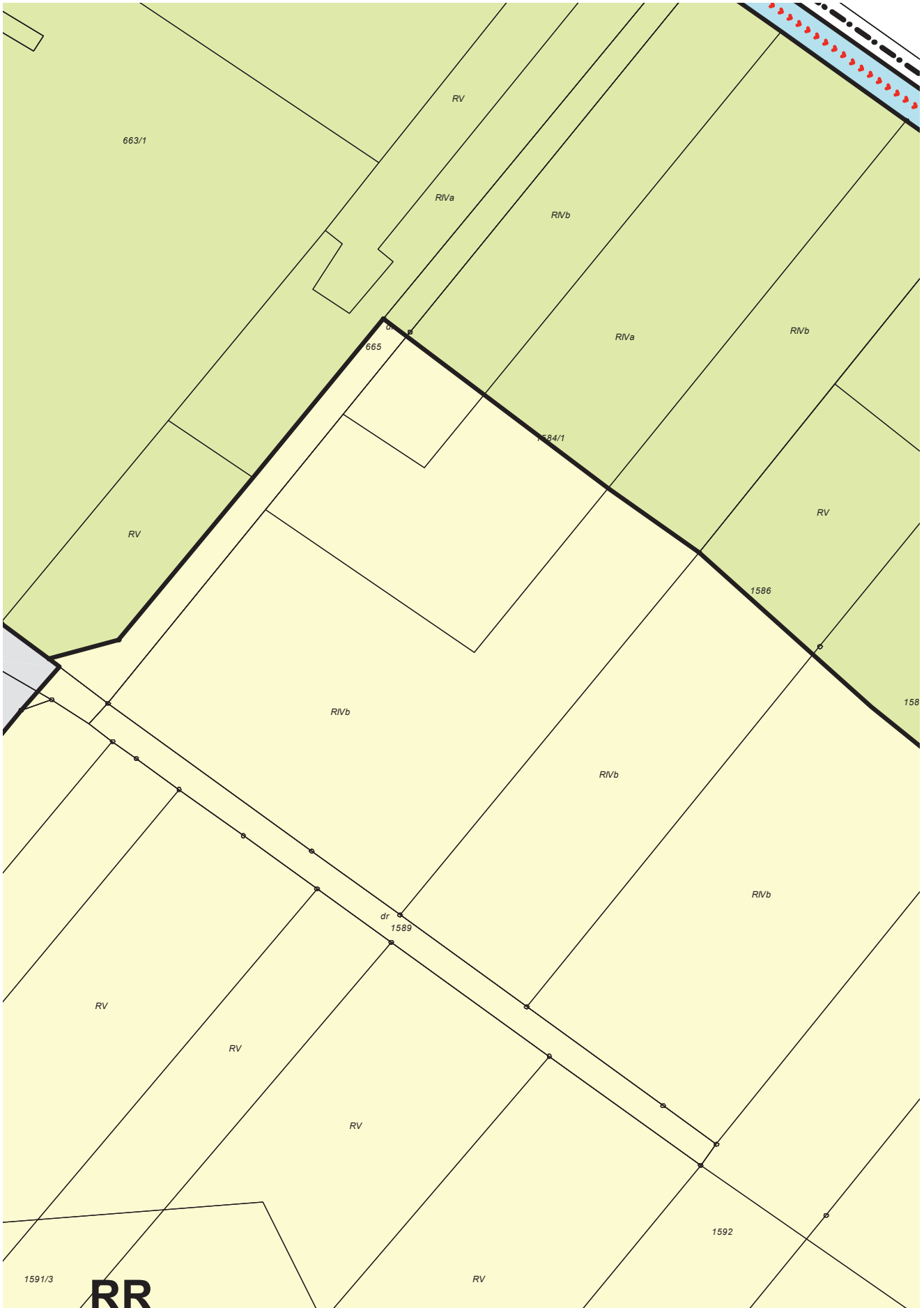




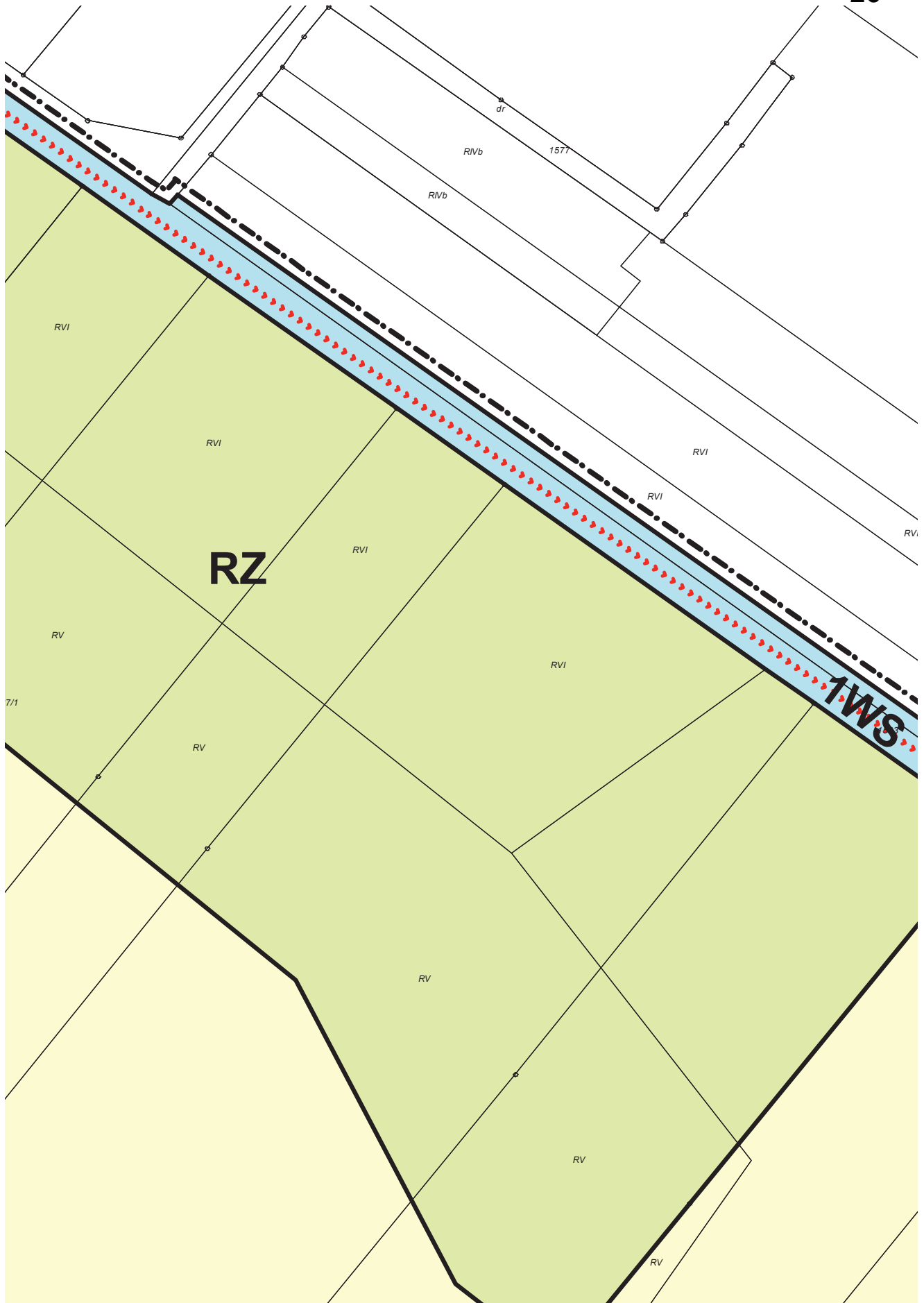


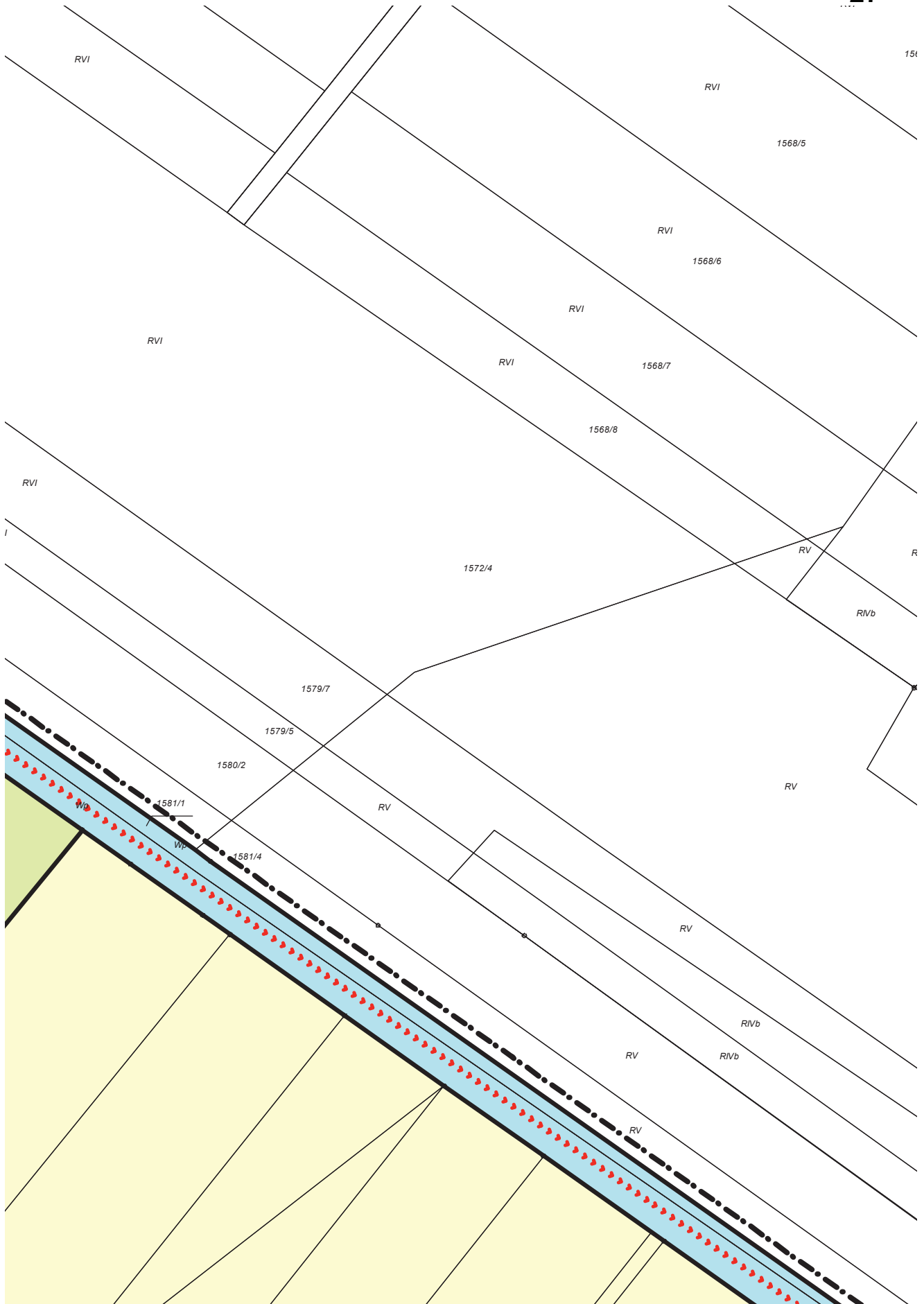


25



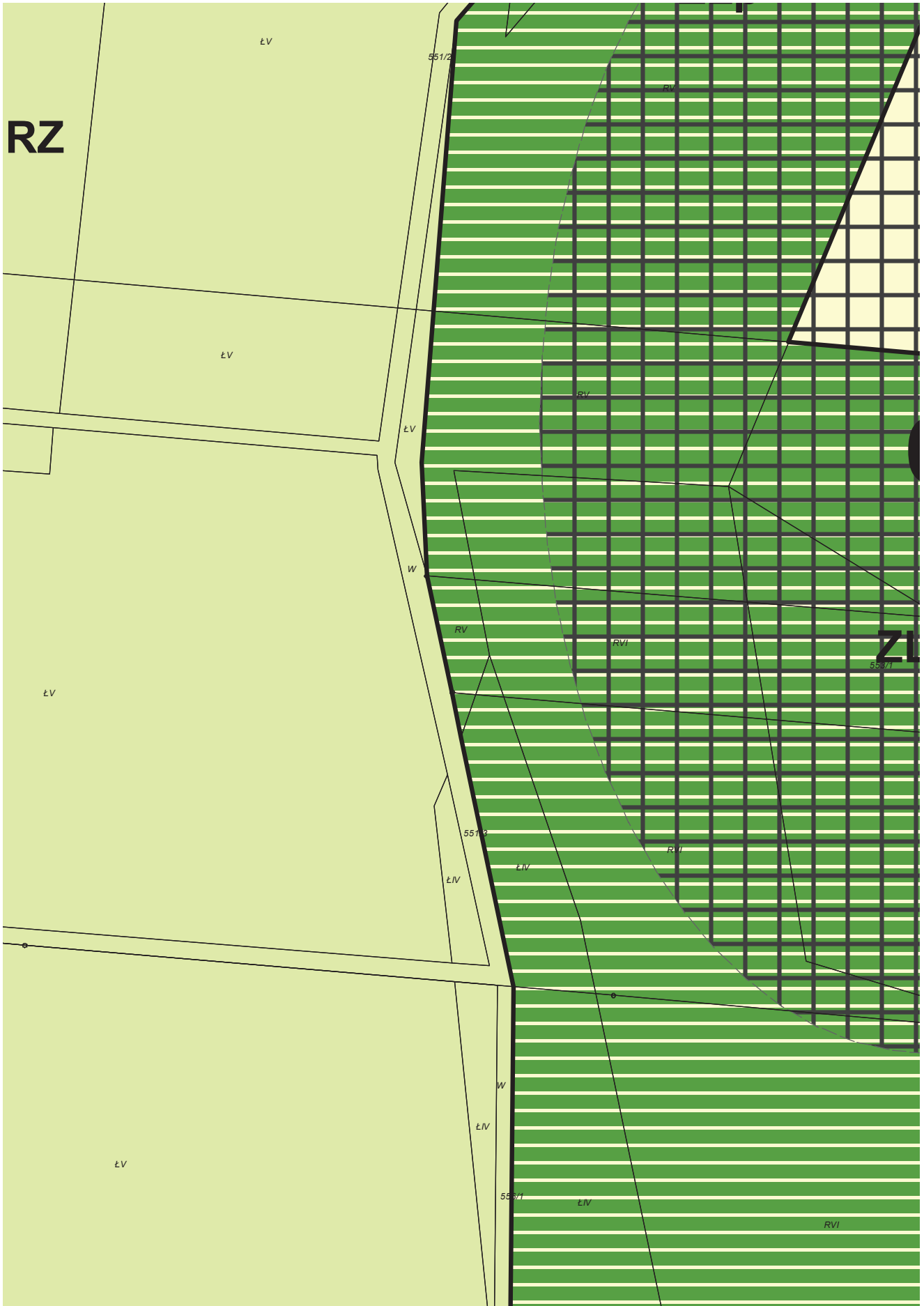
26

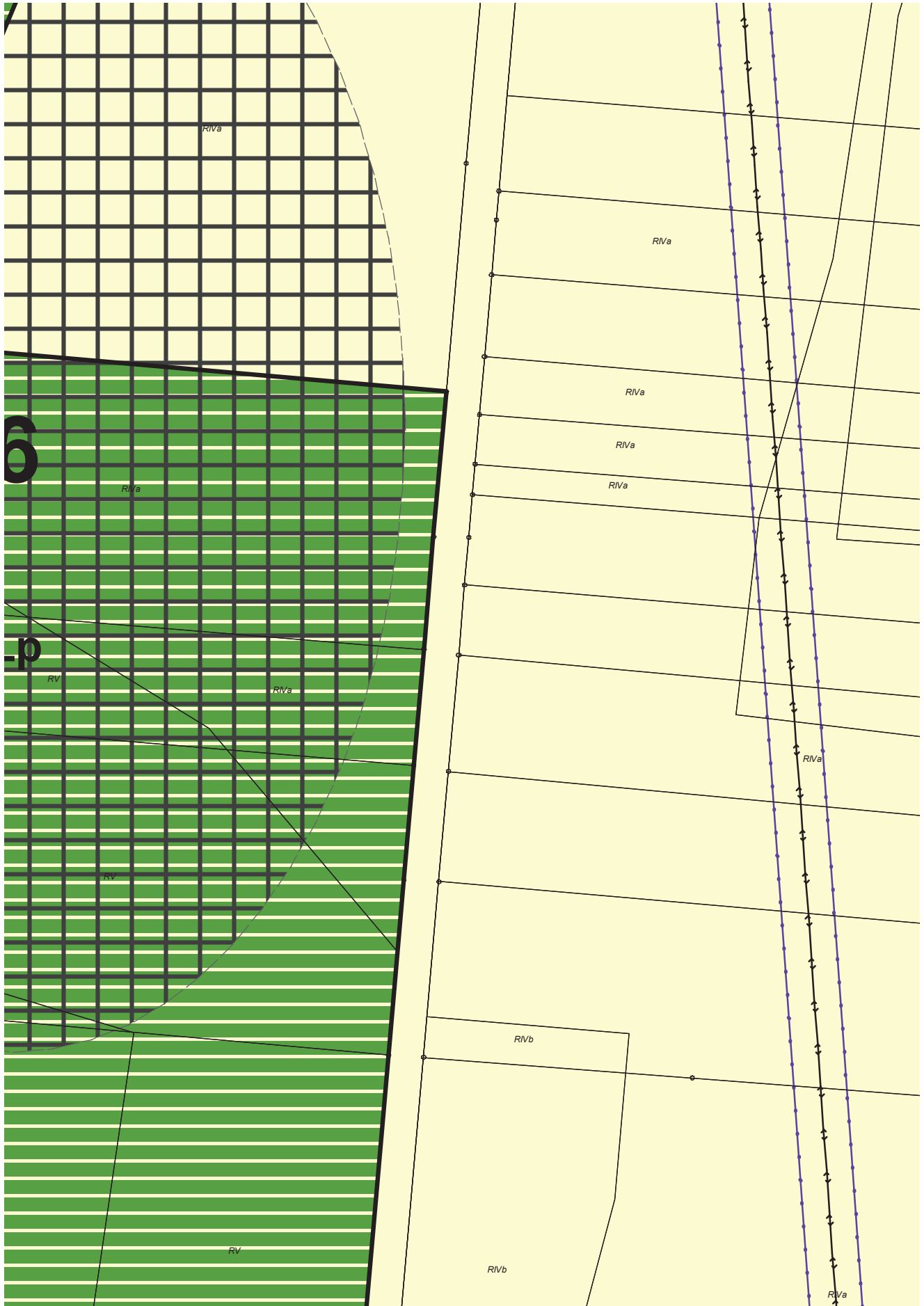


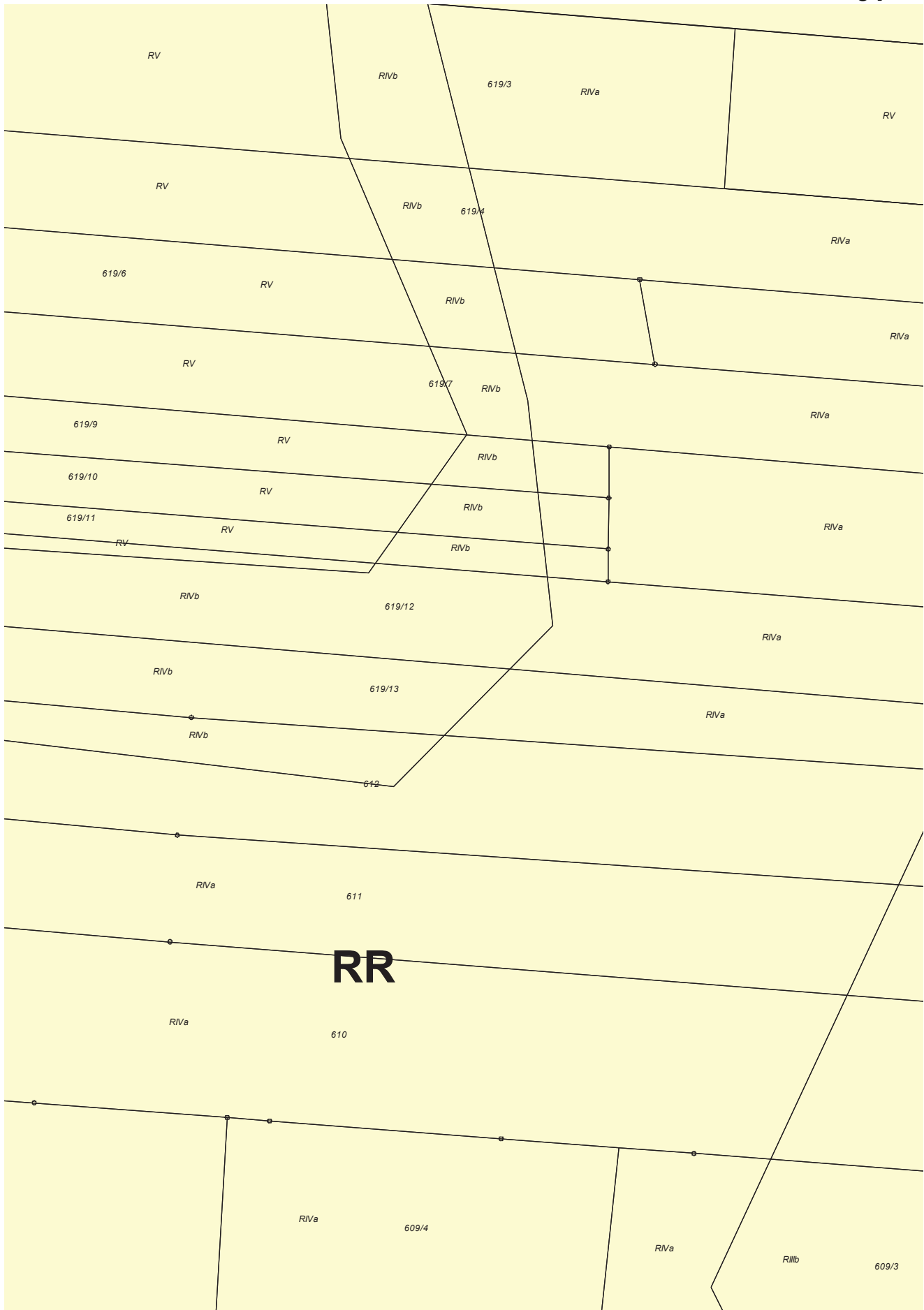


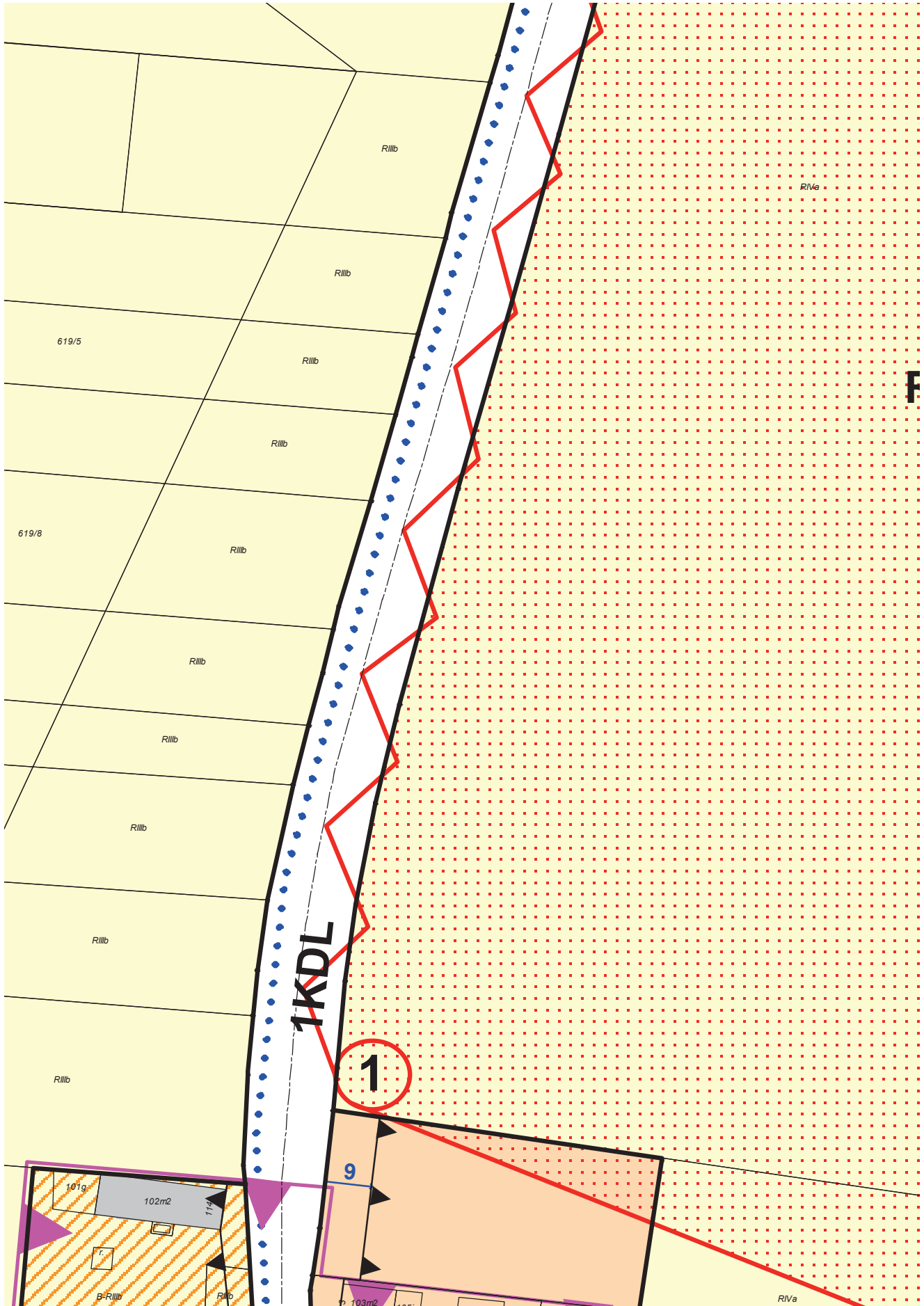


29

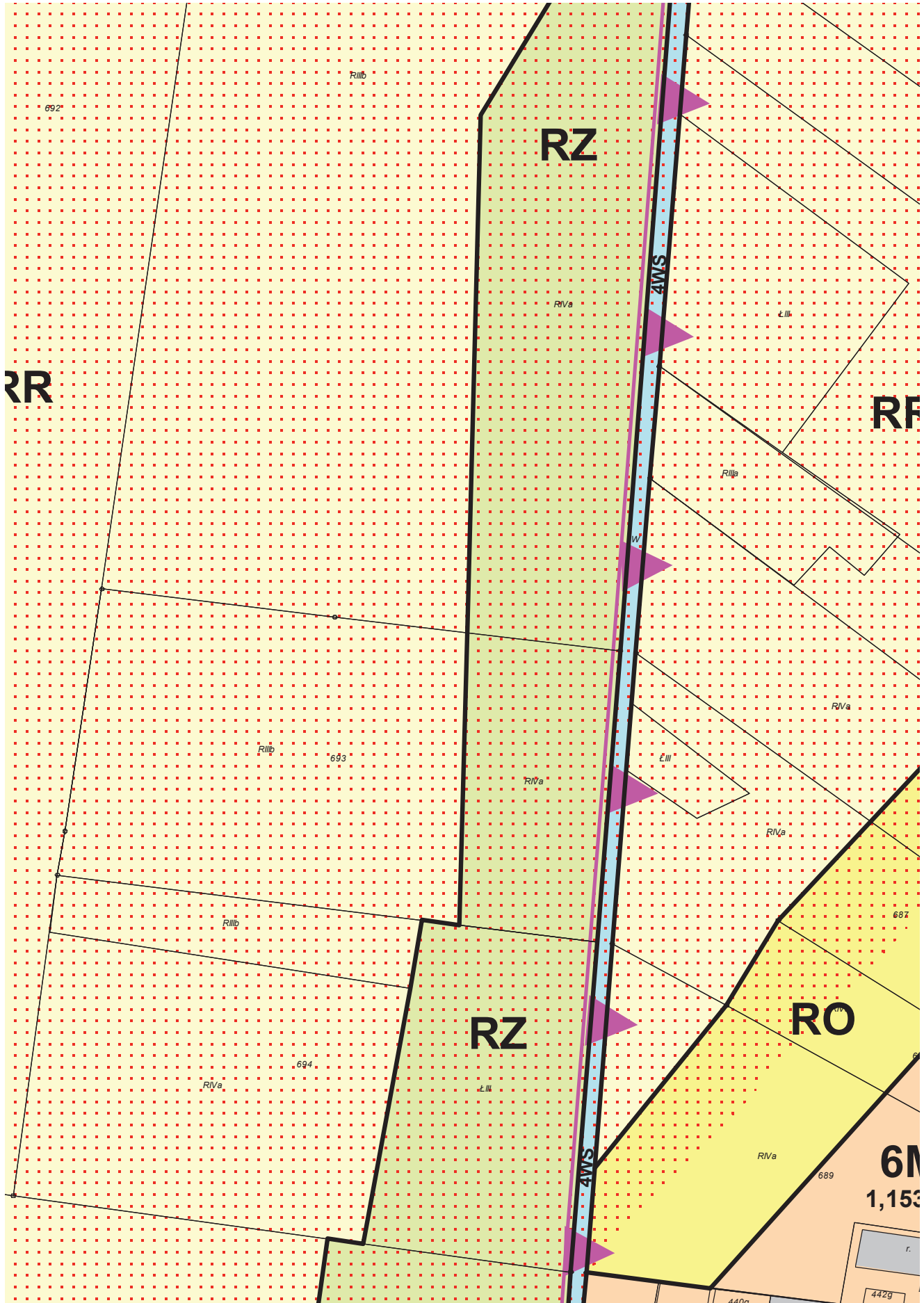


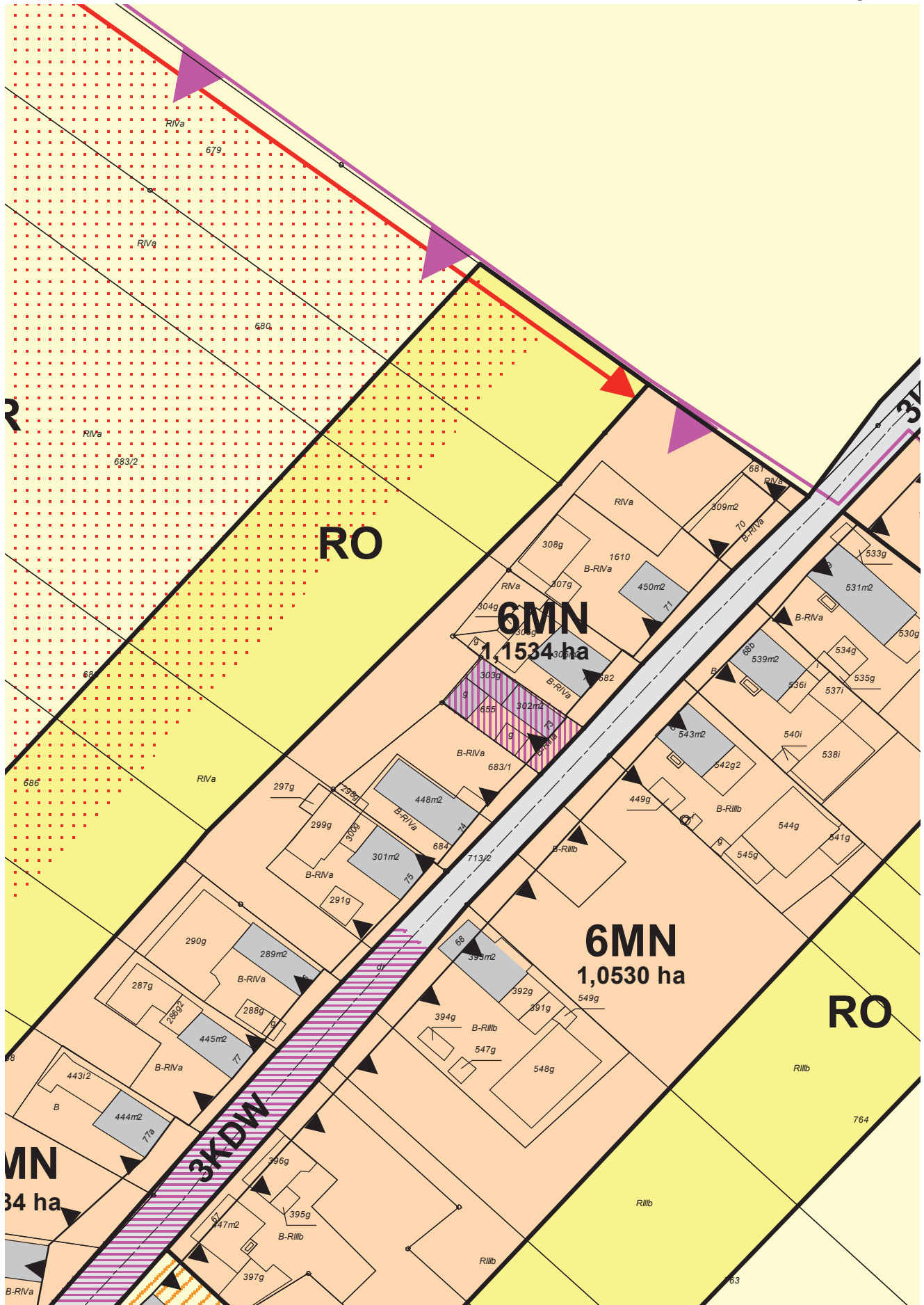


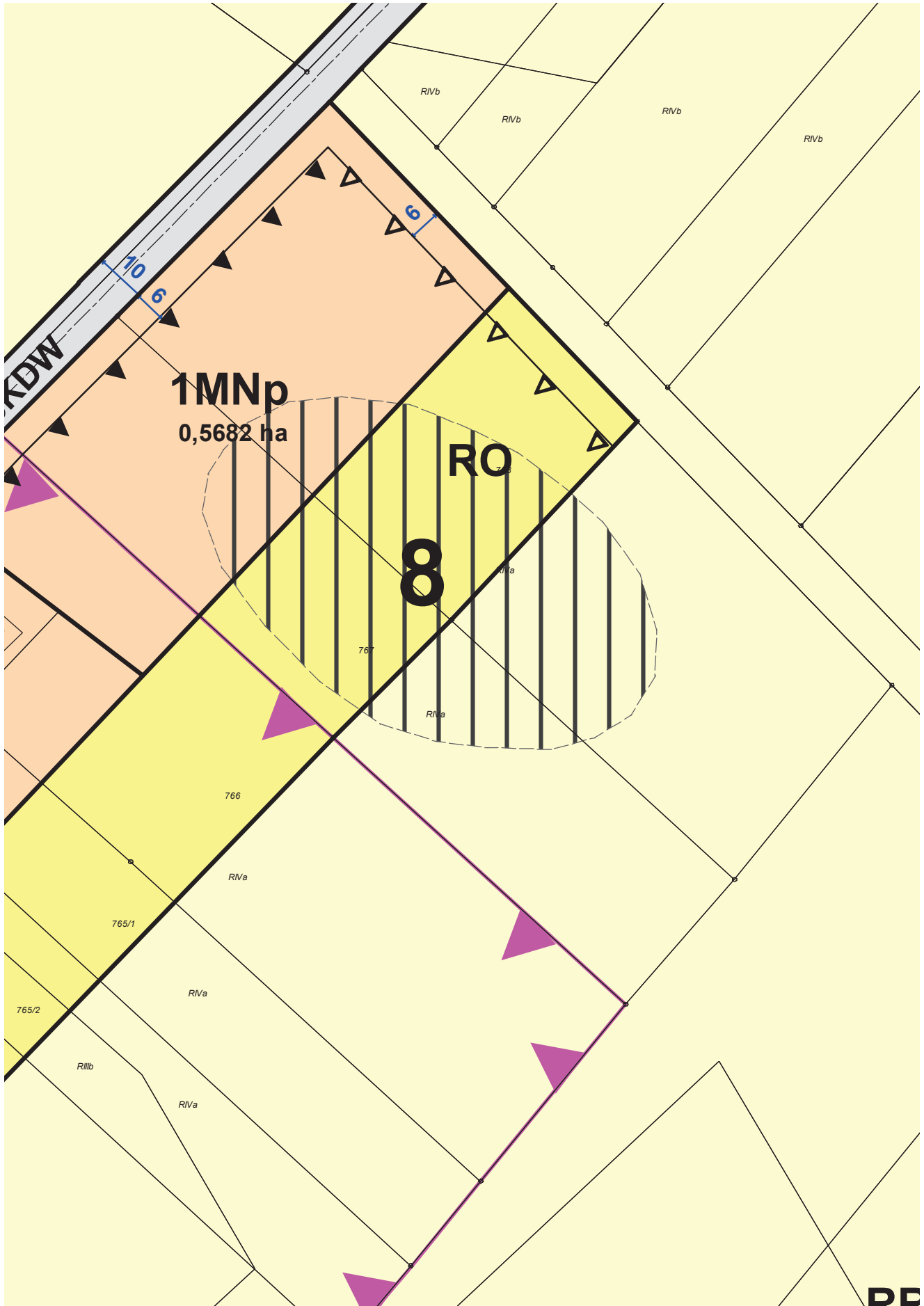




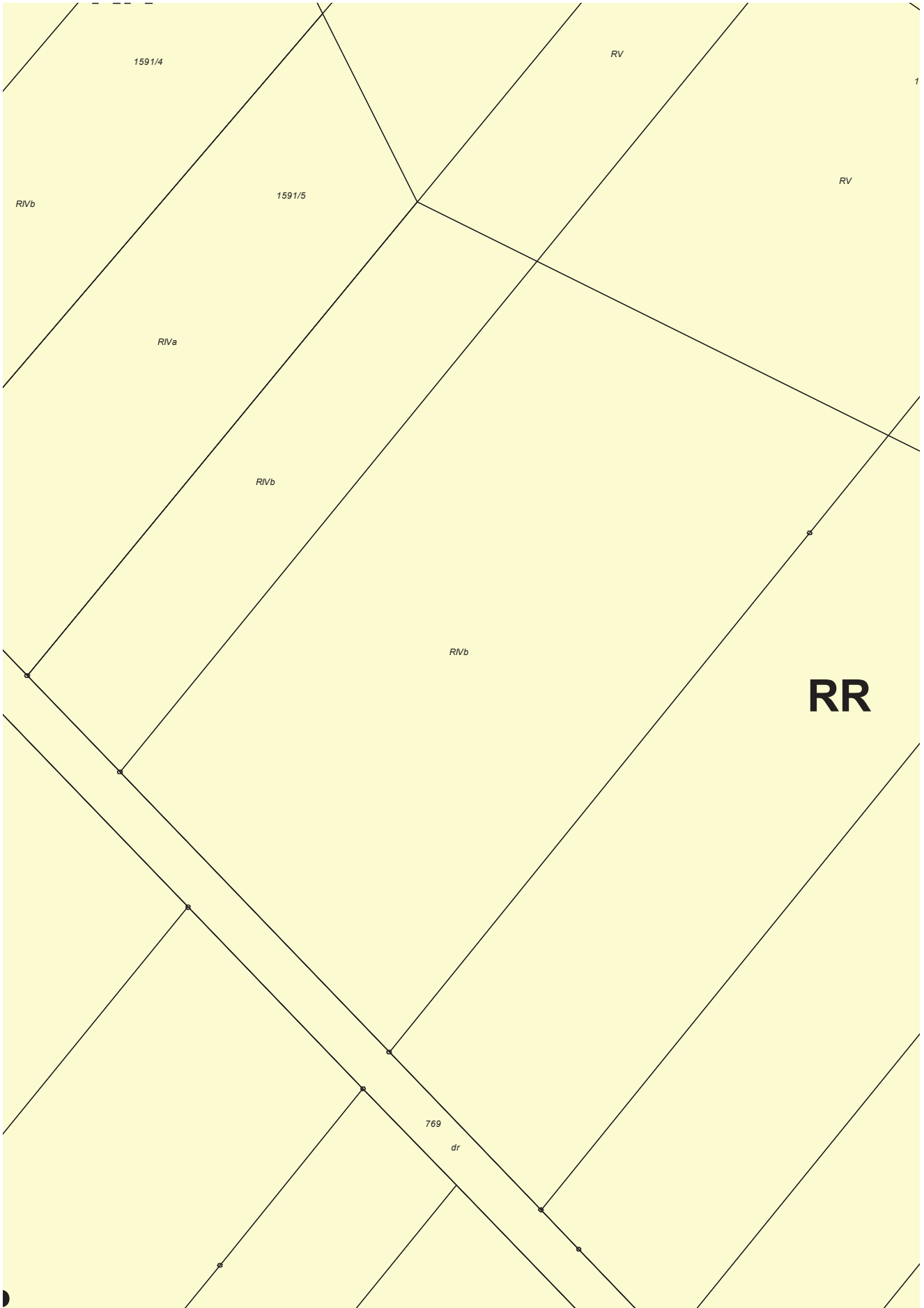
33



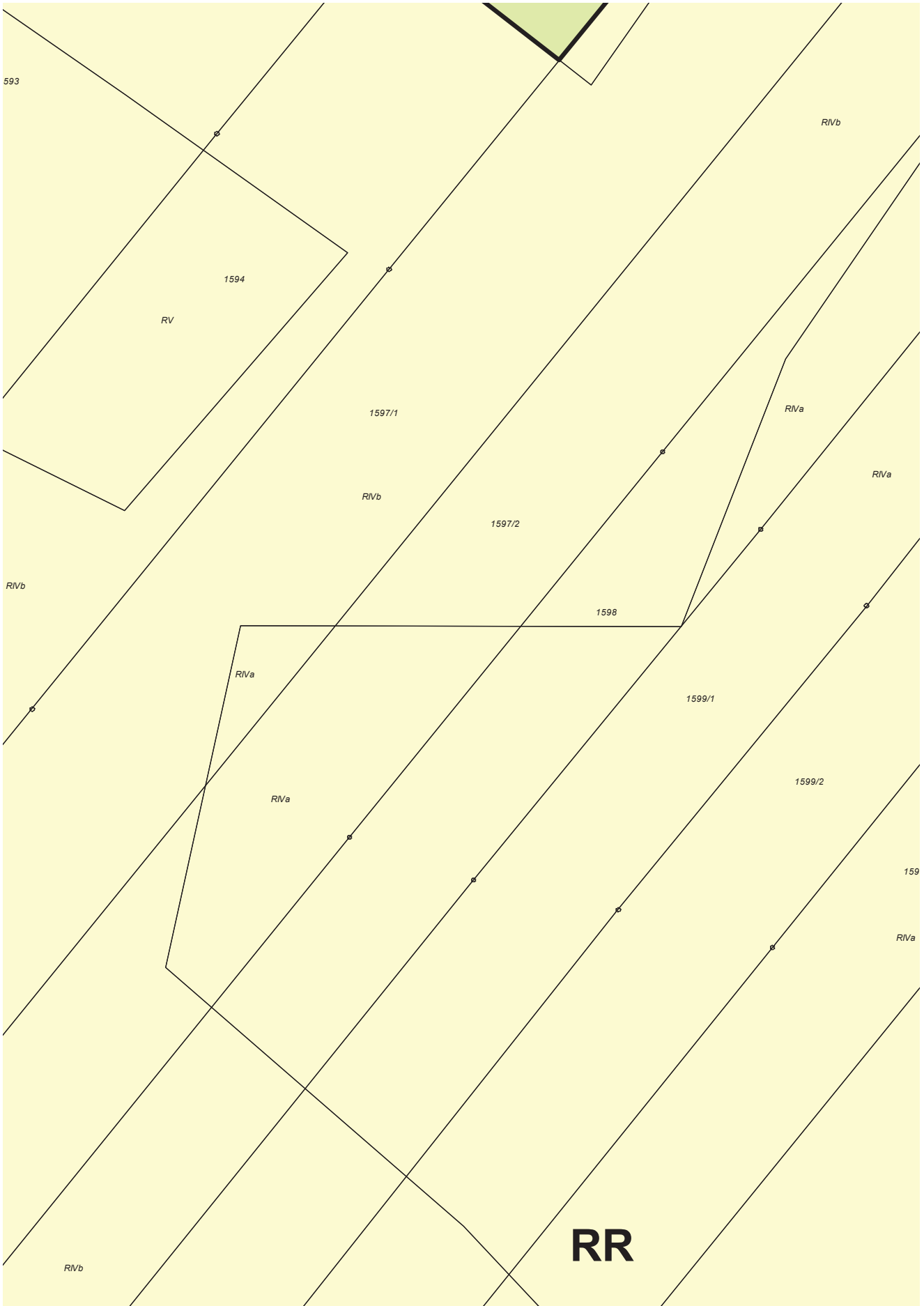


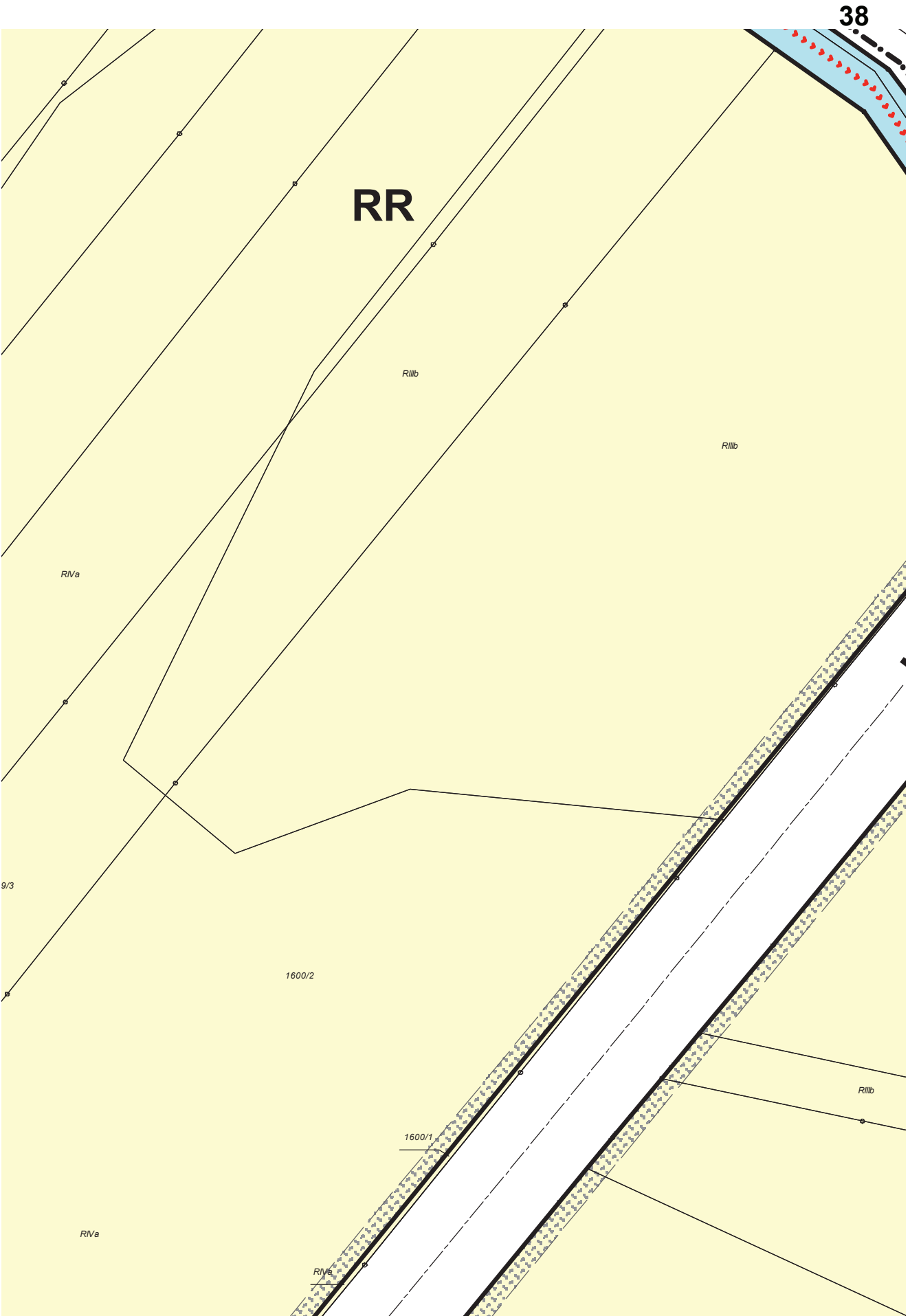


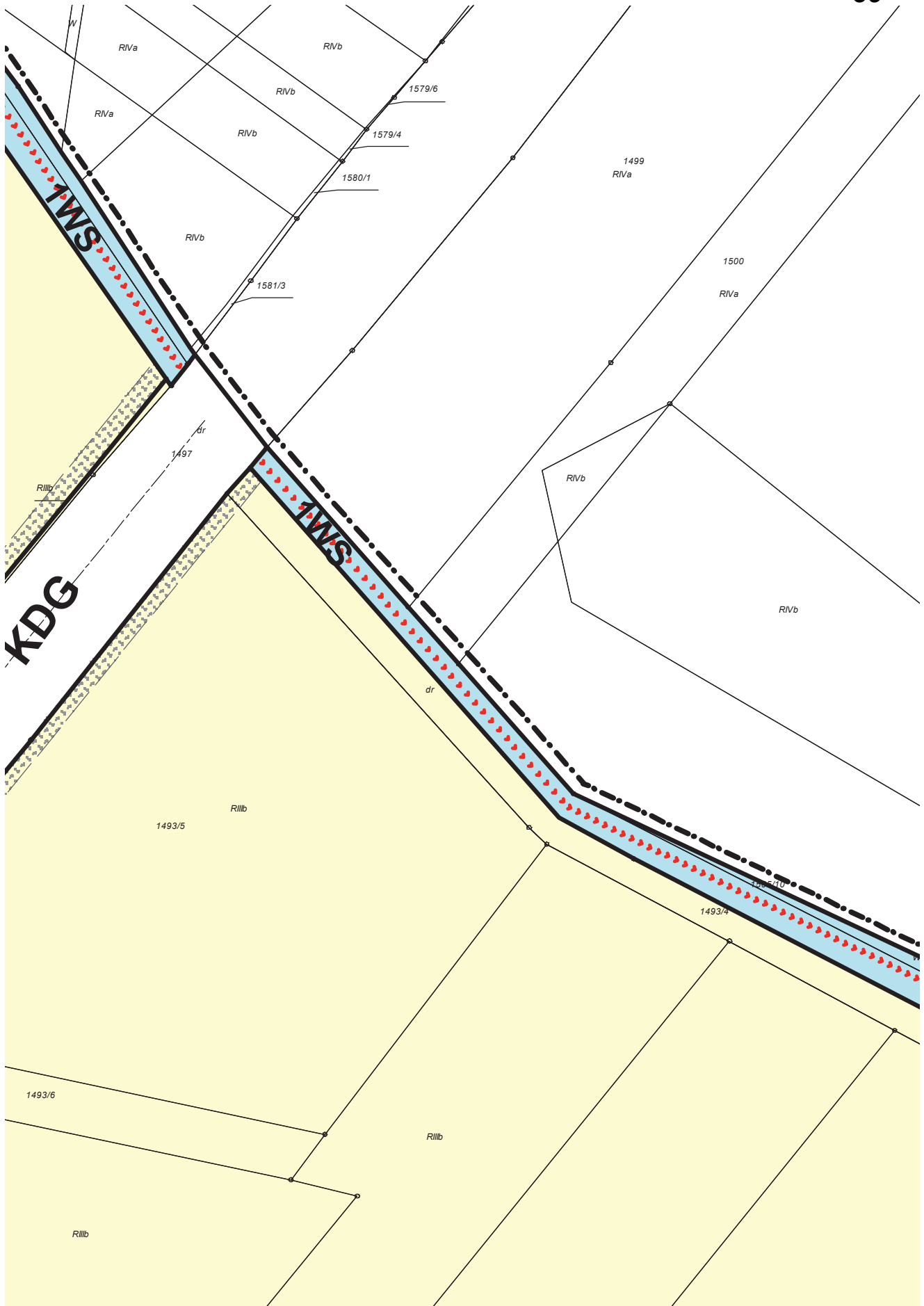
36

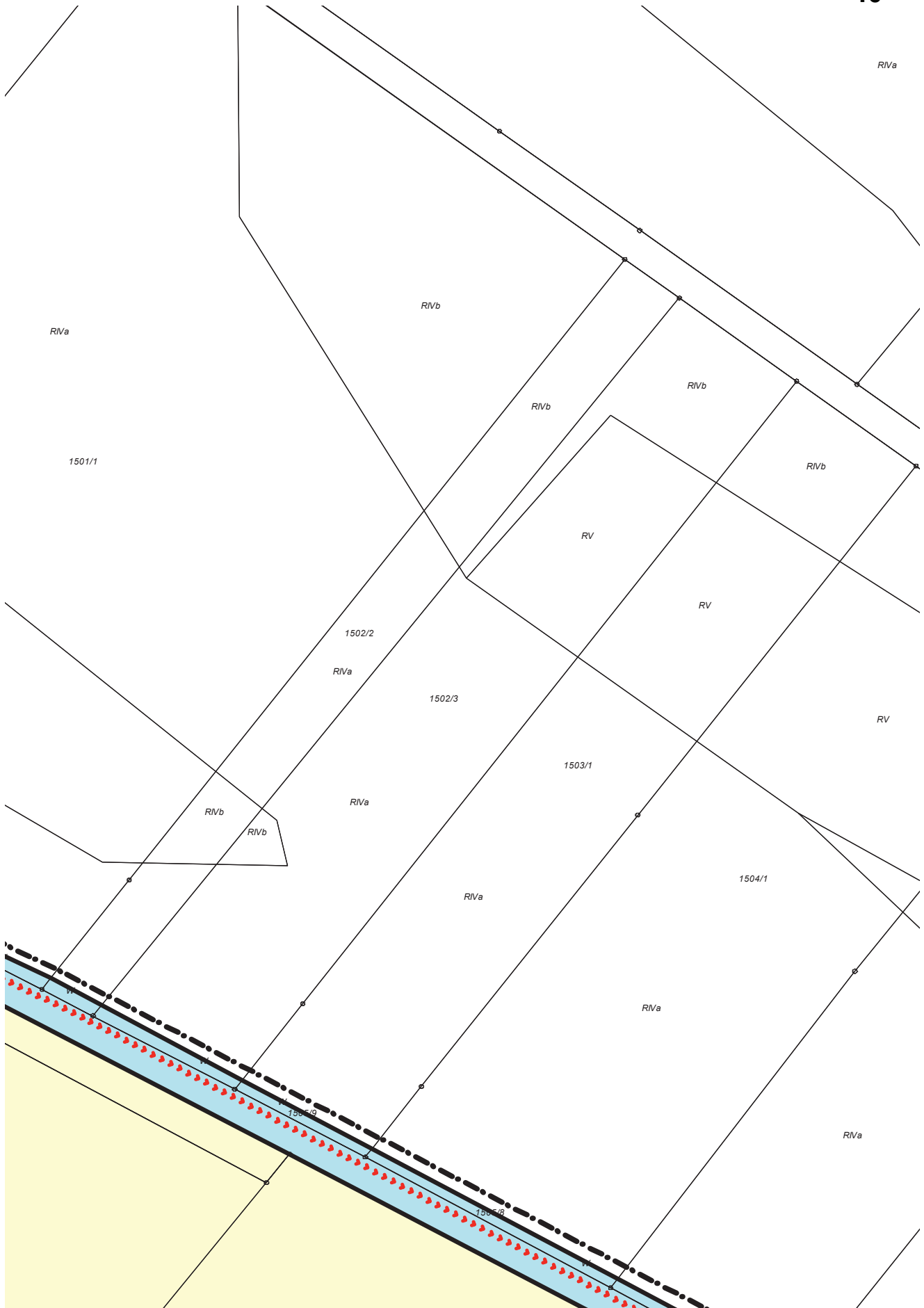


37





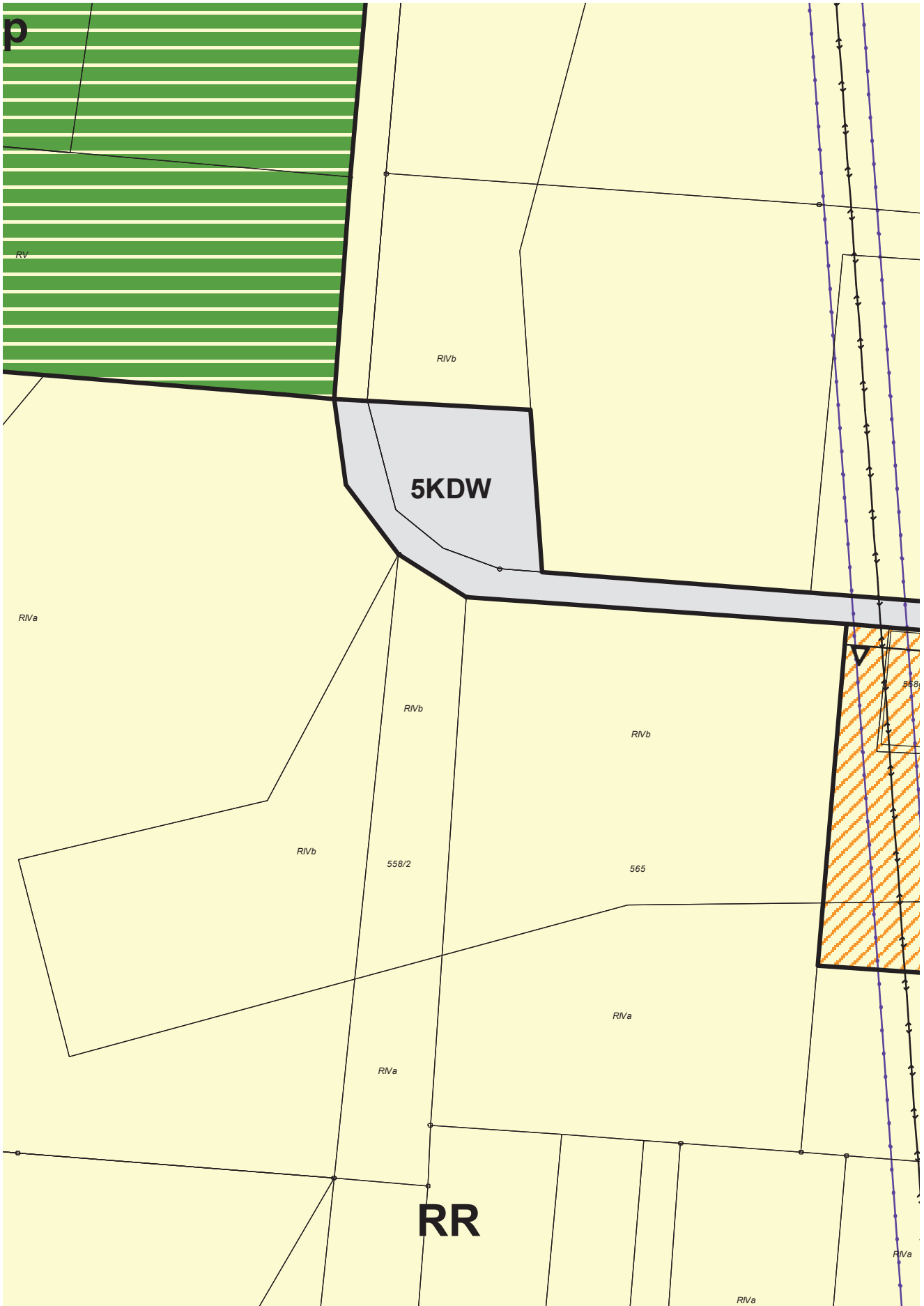


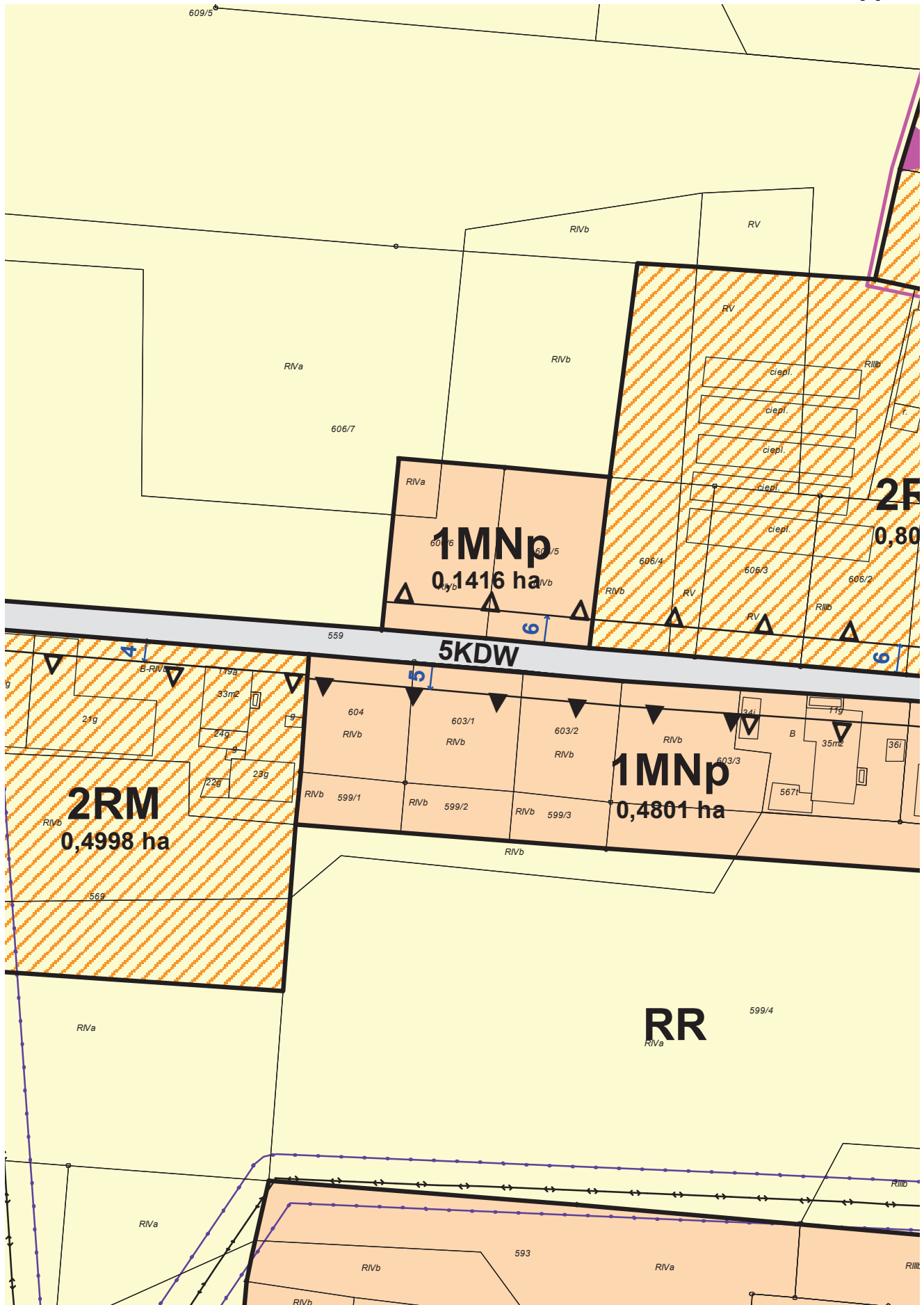


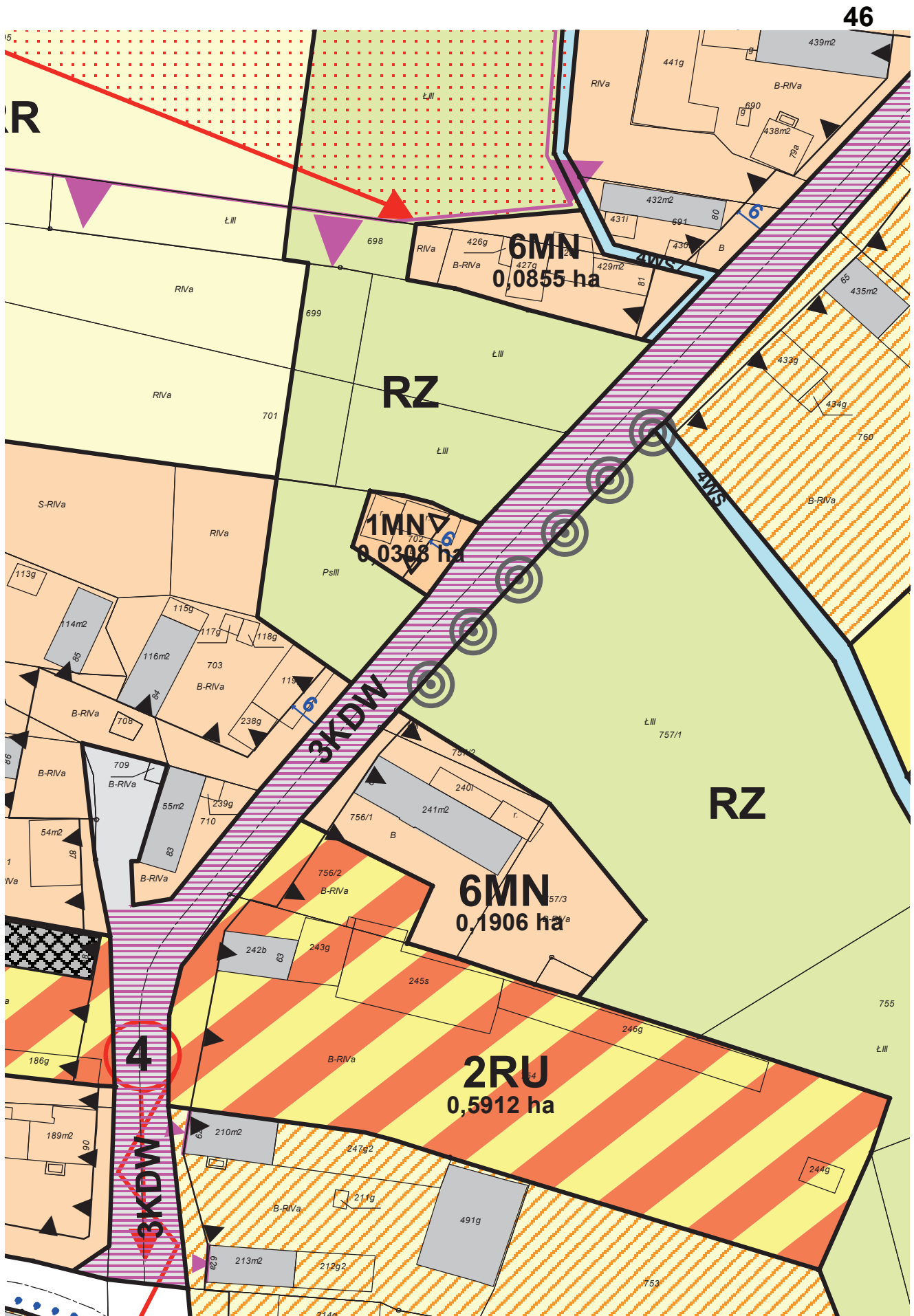
41

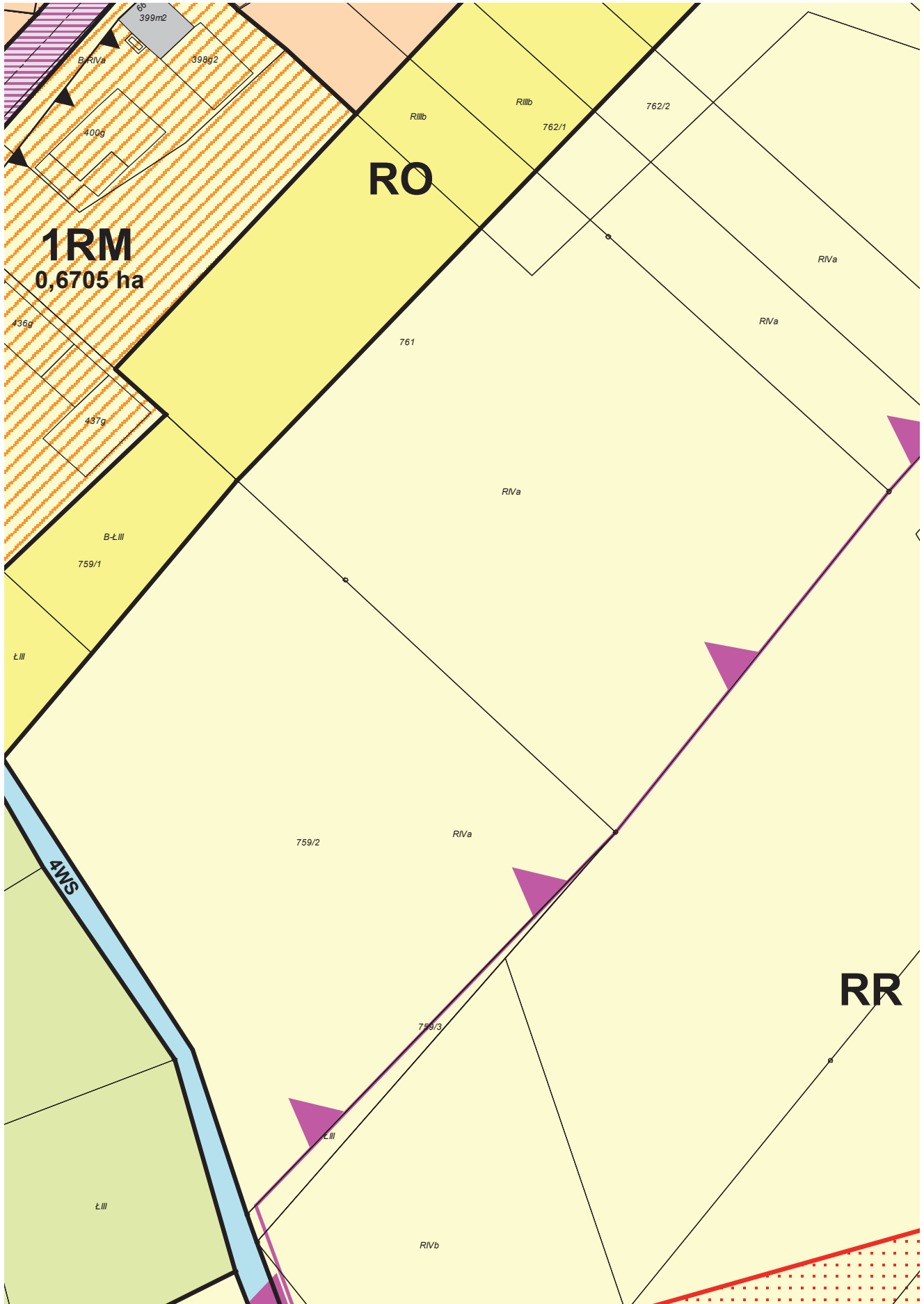


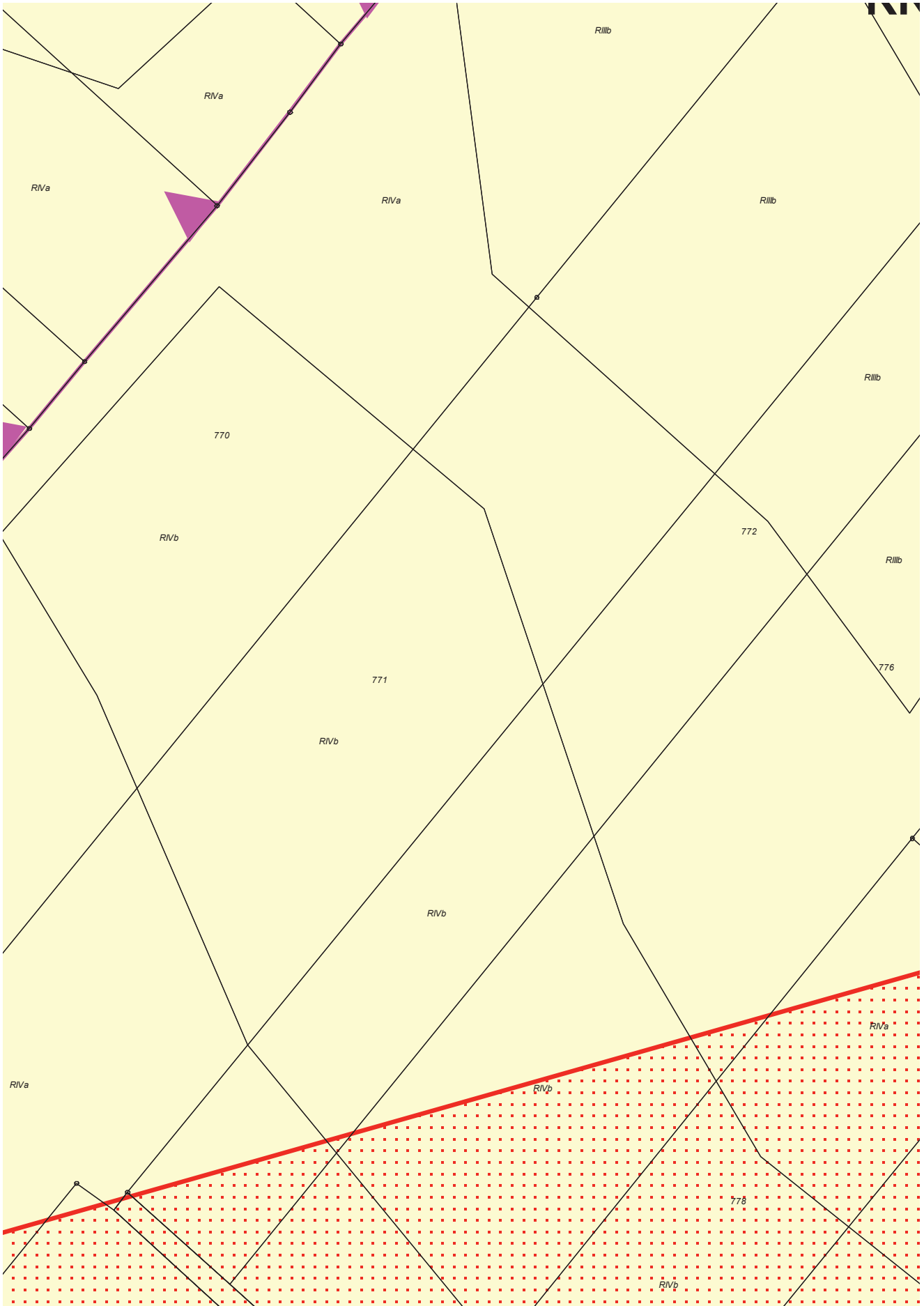
43

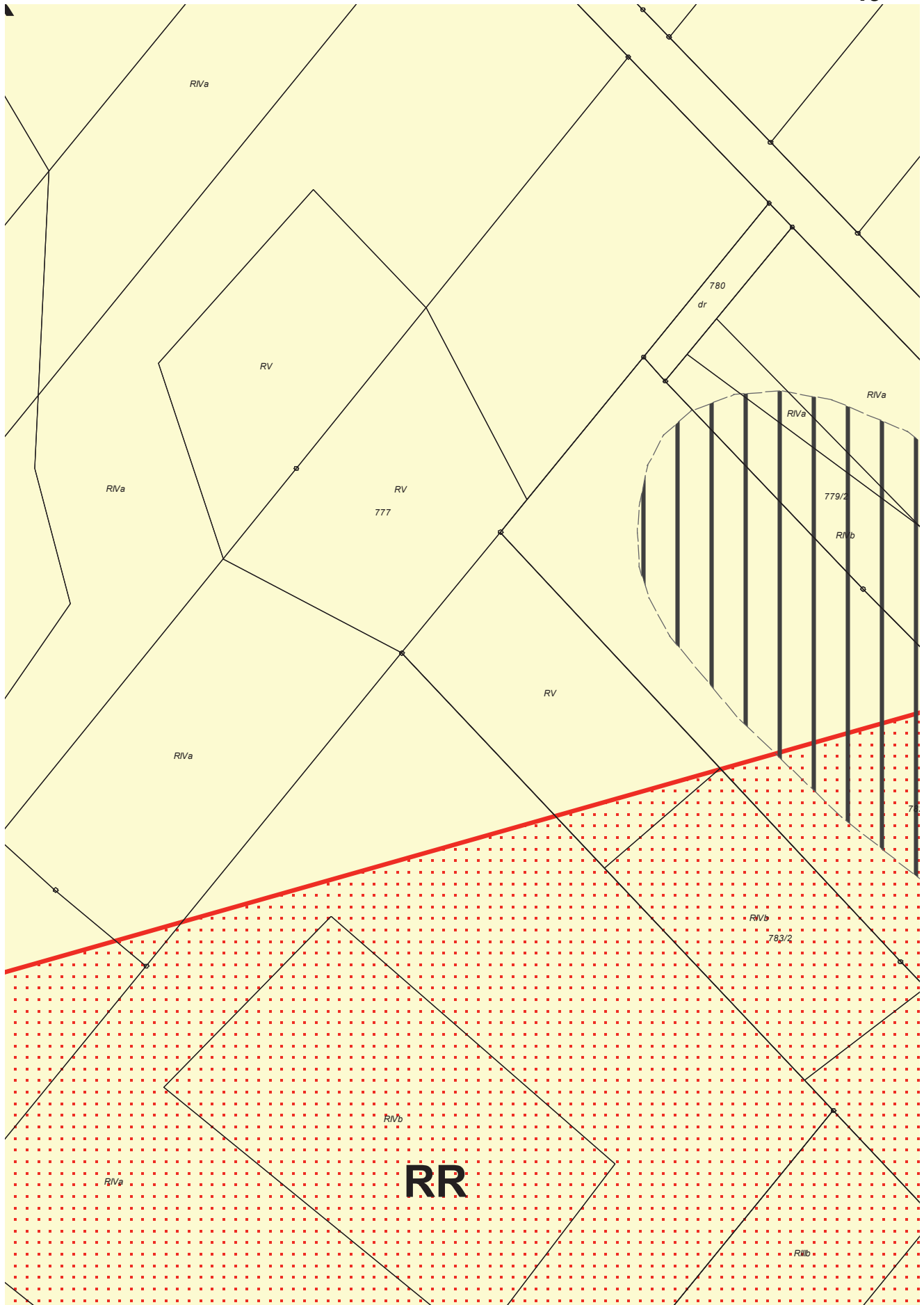


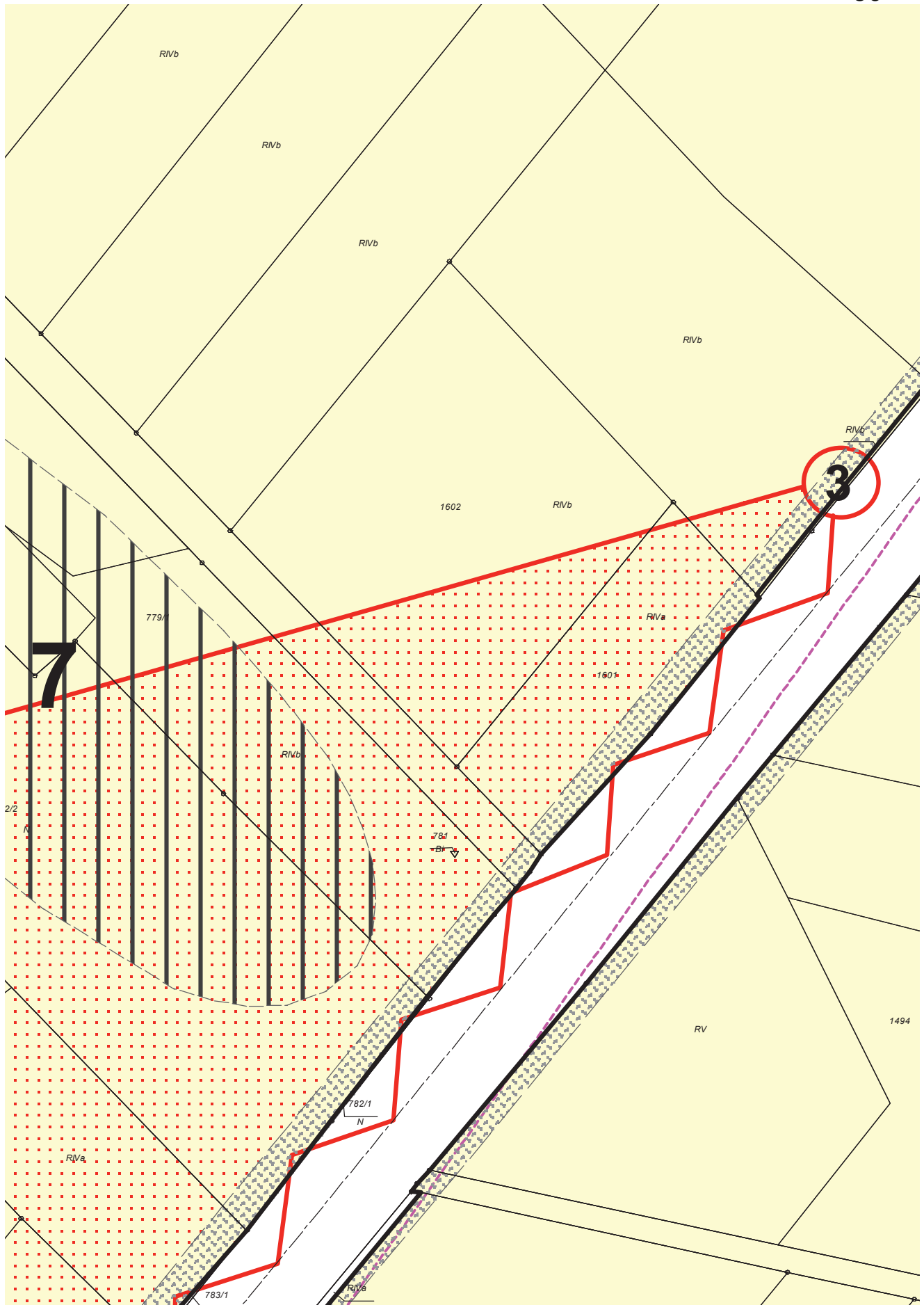


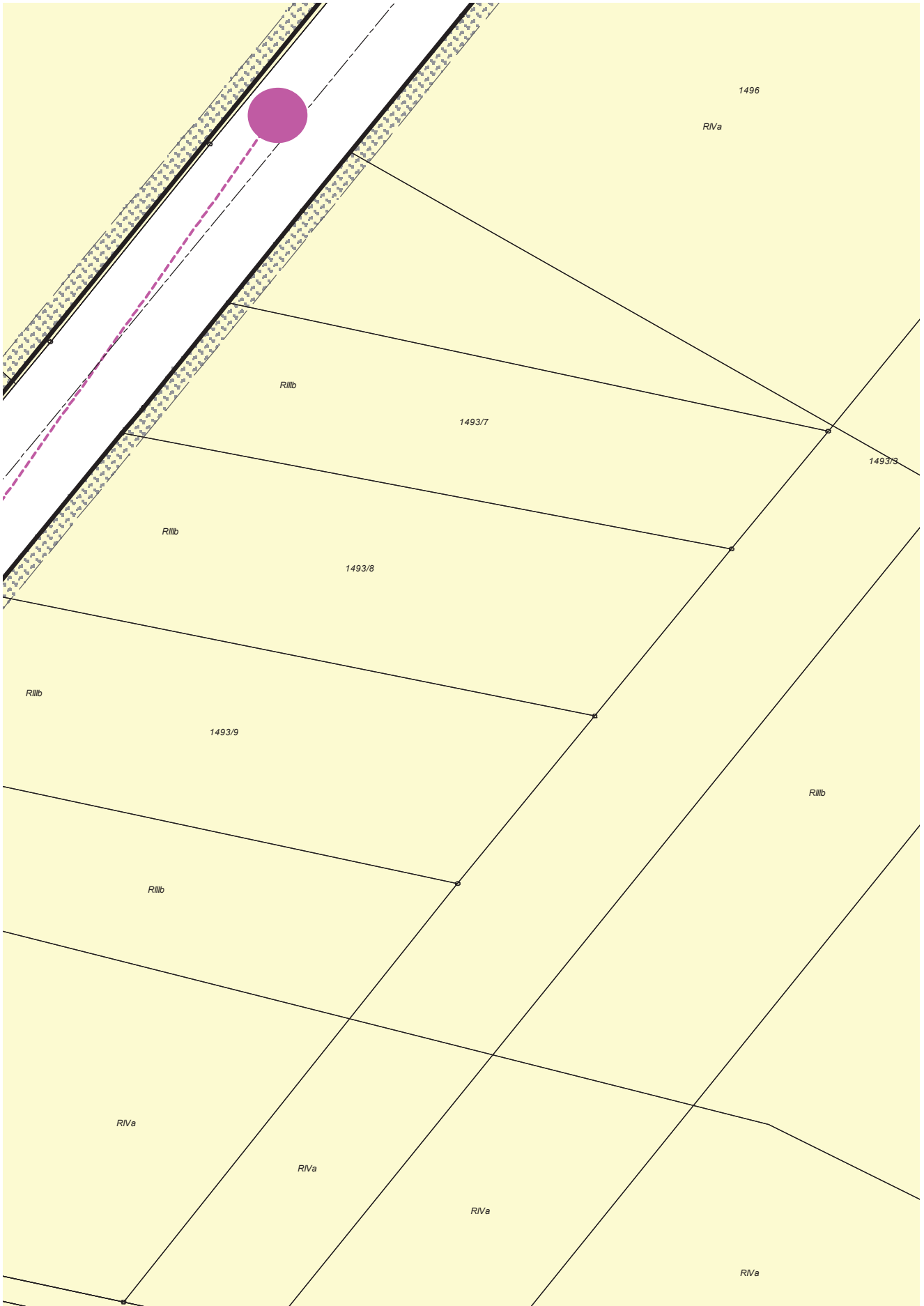


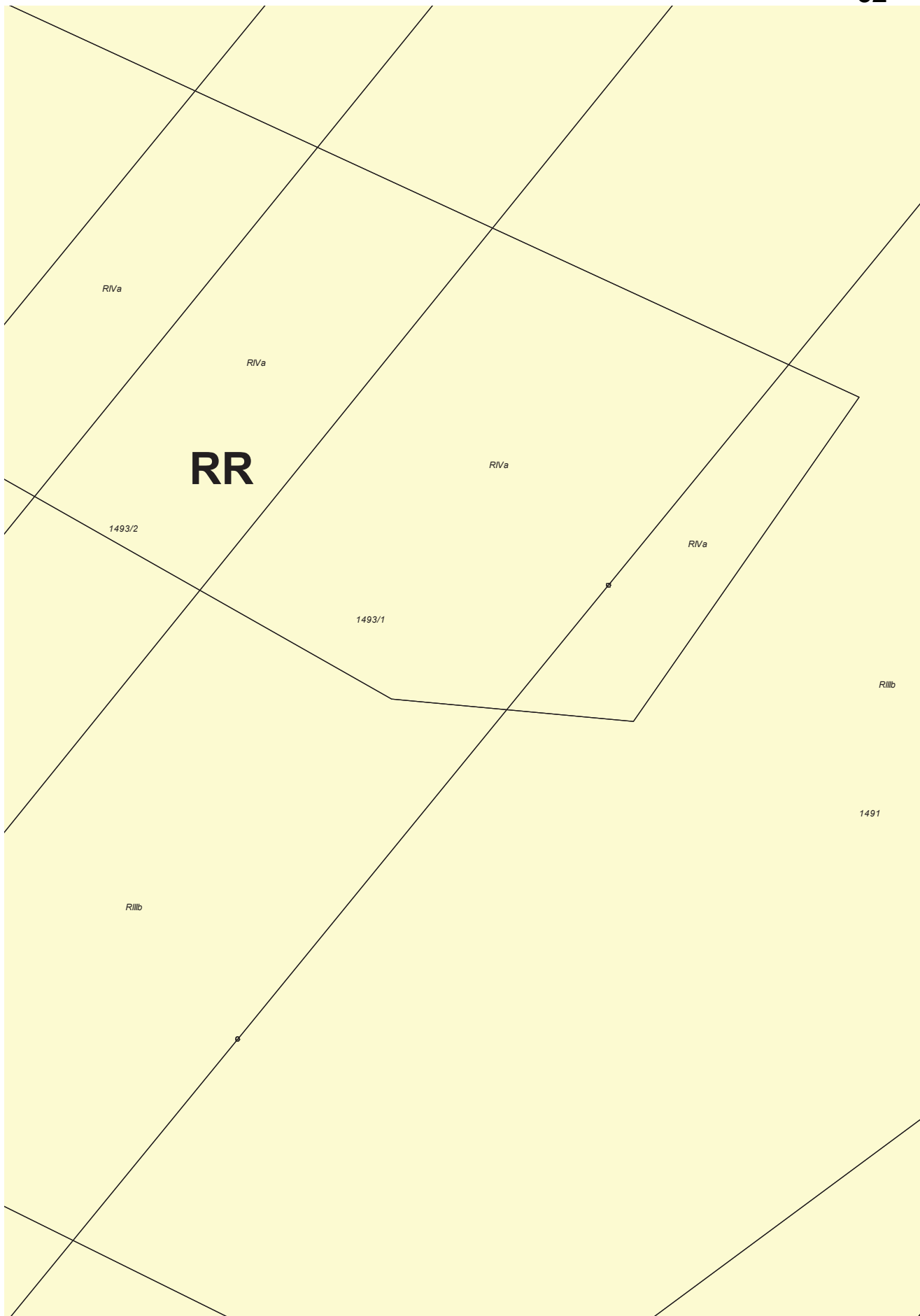


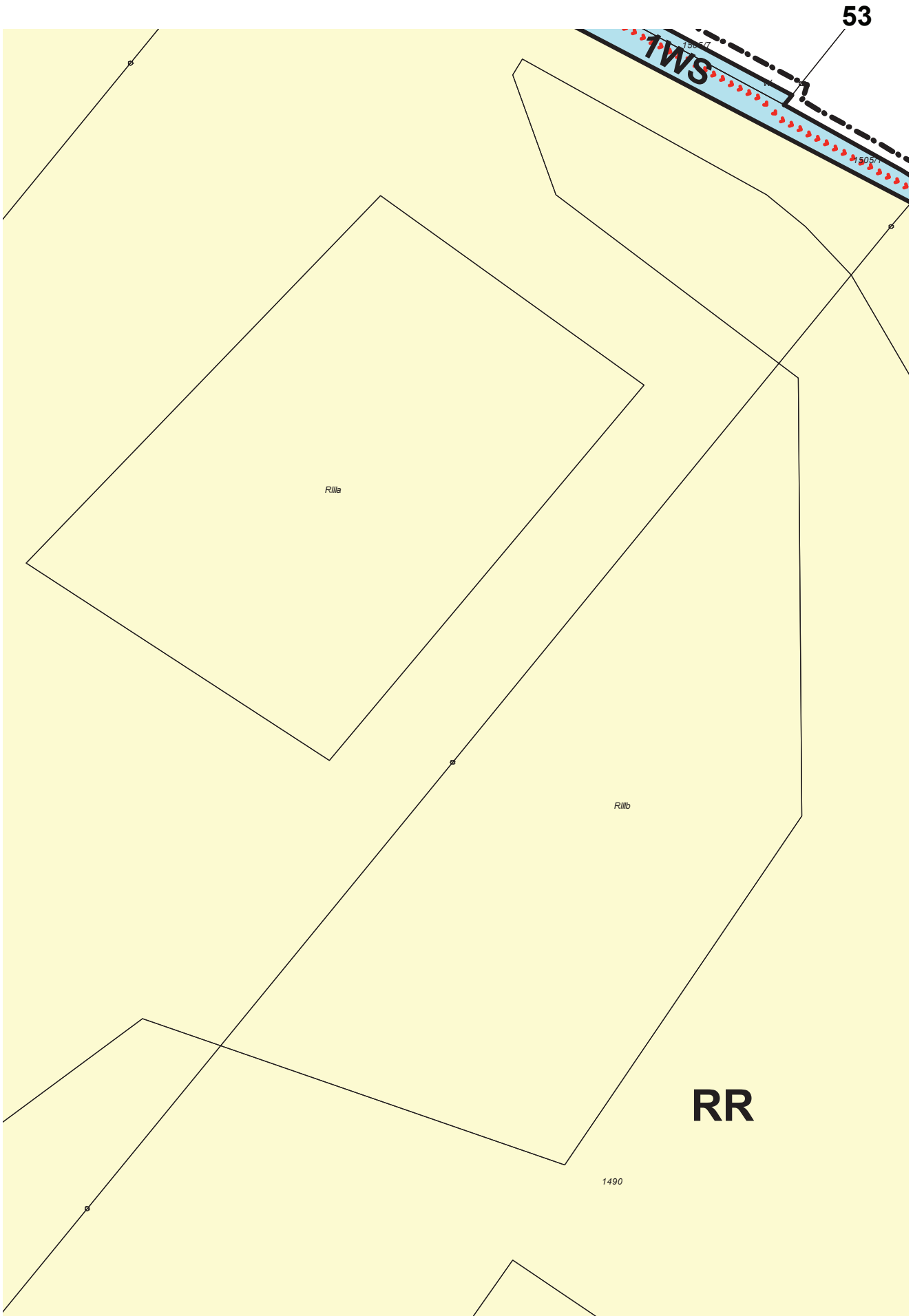


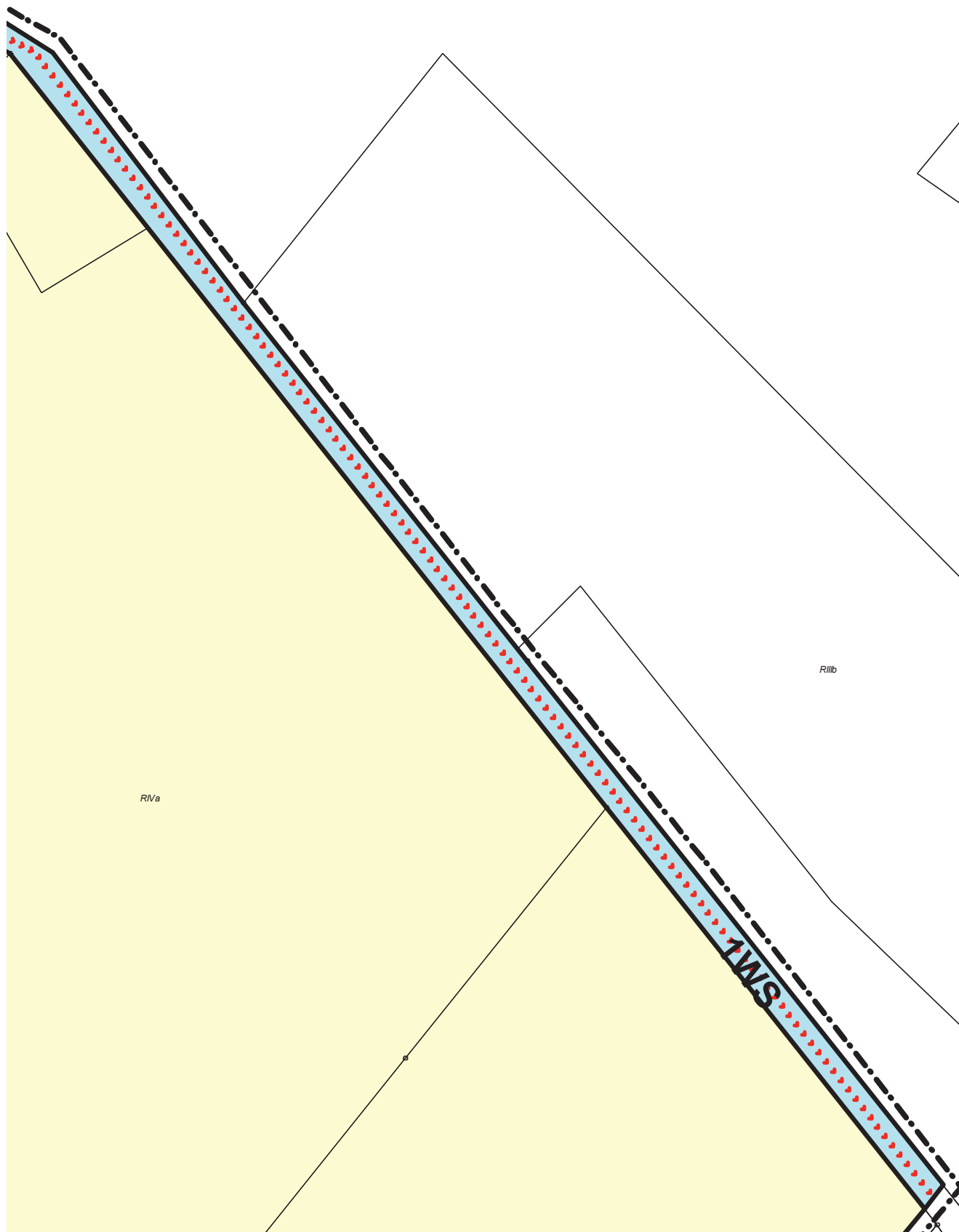


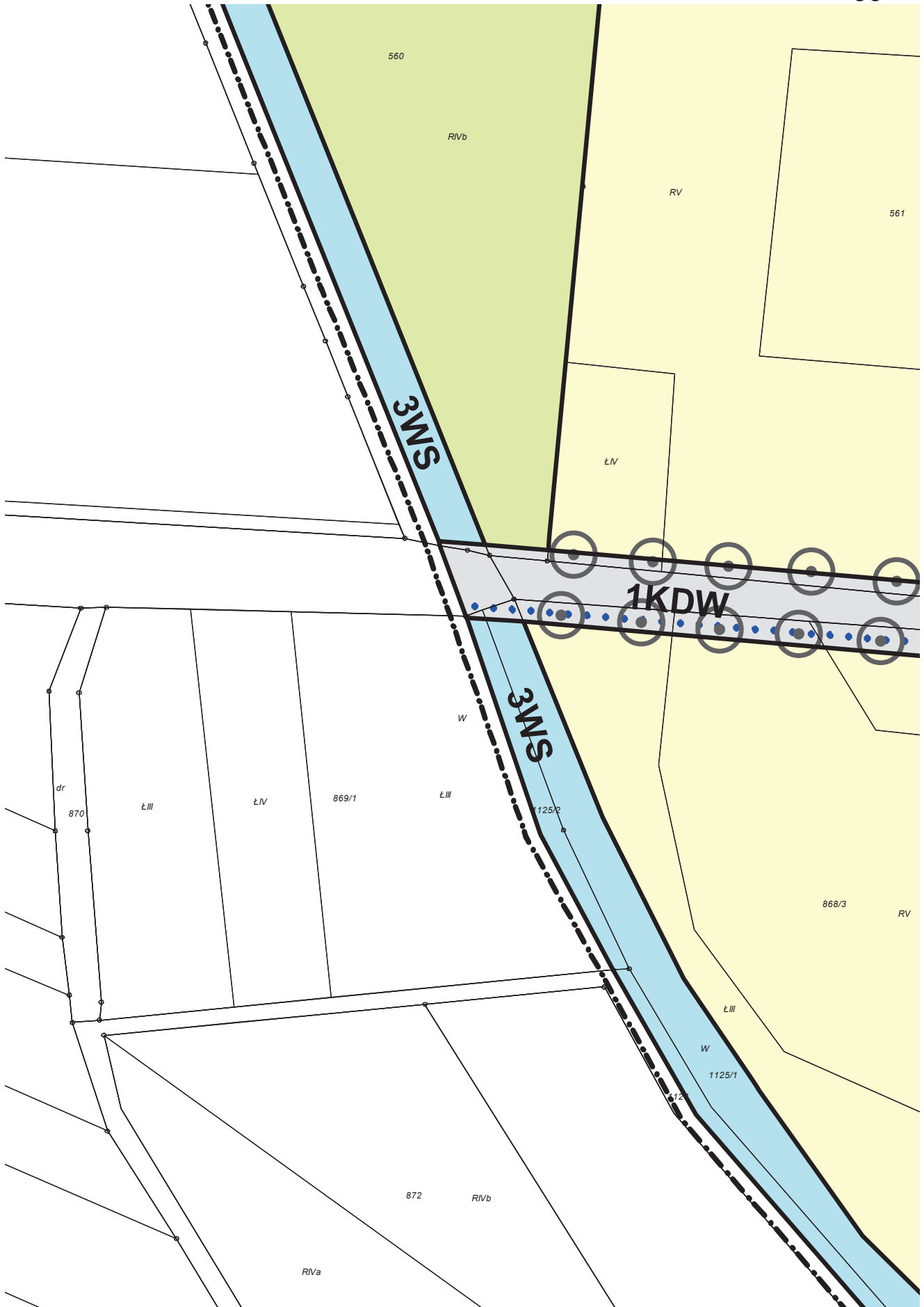




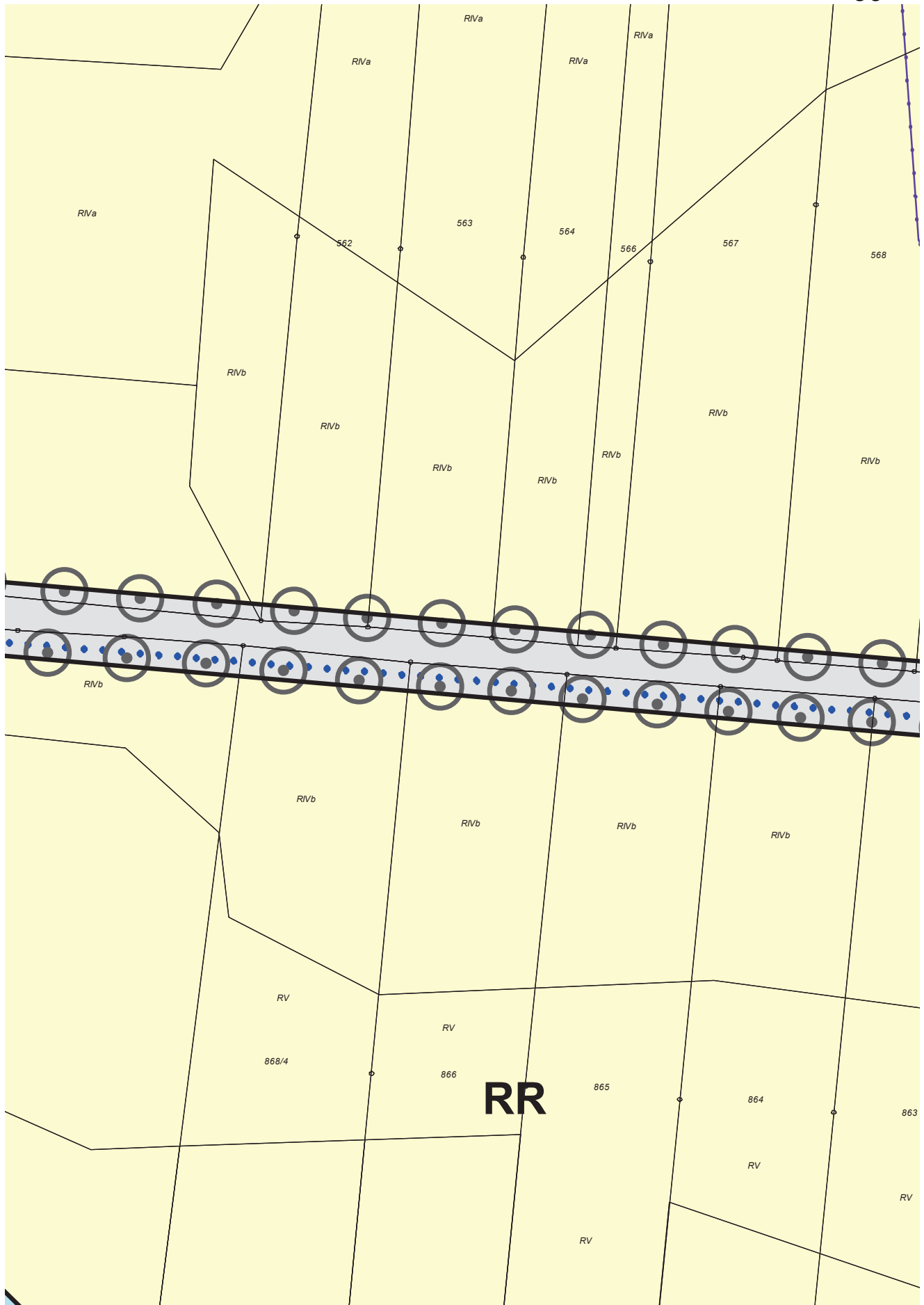




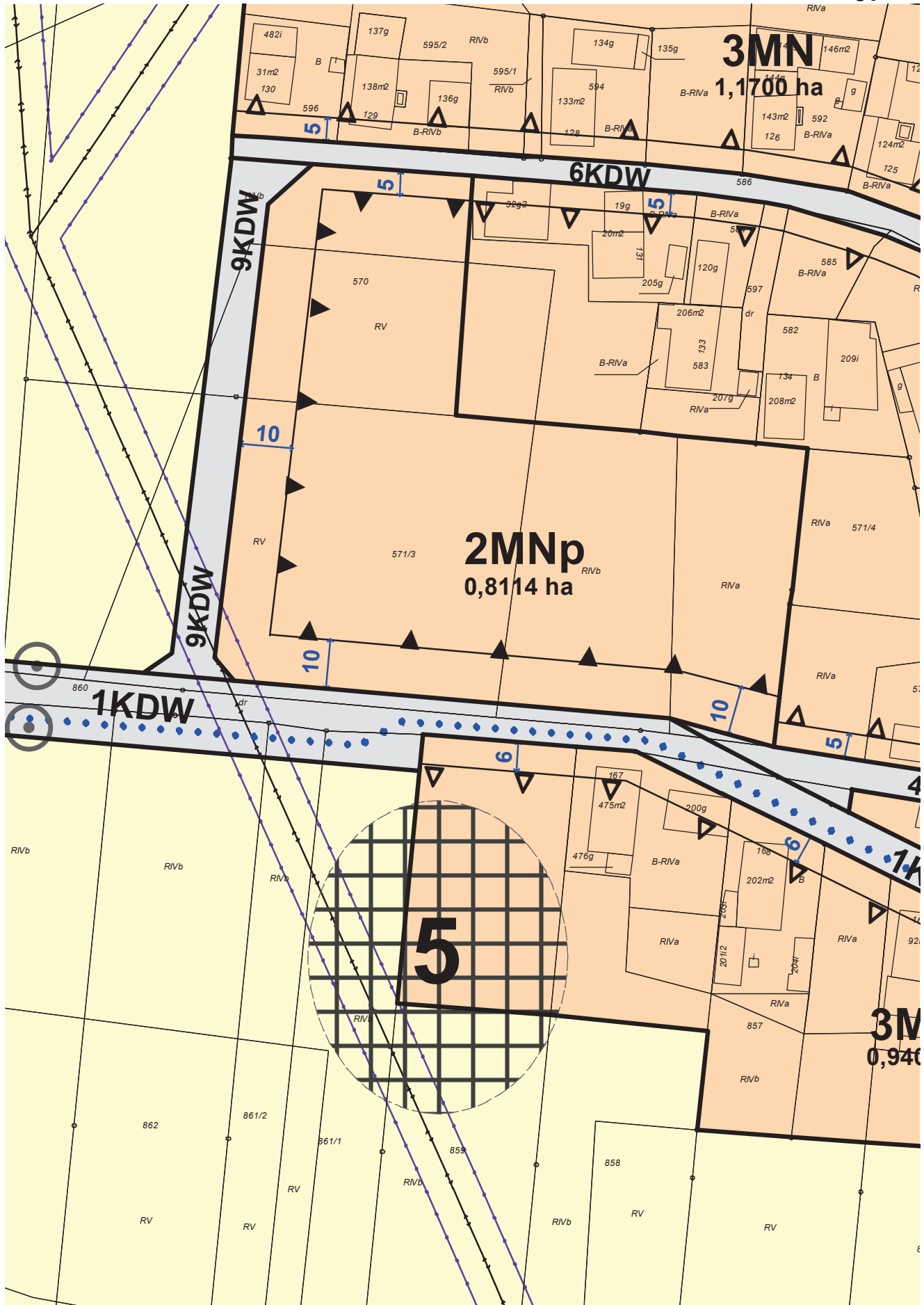


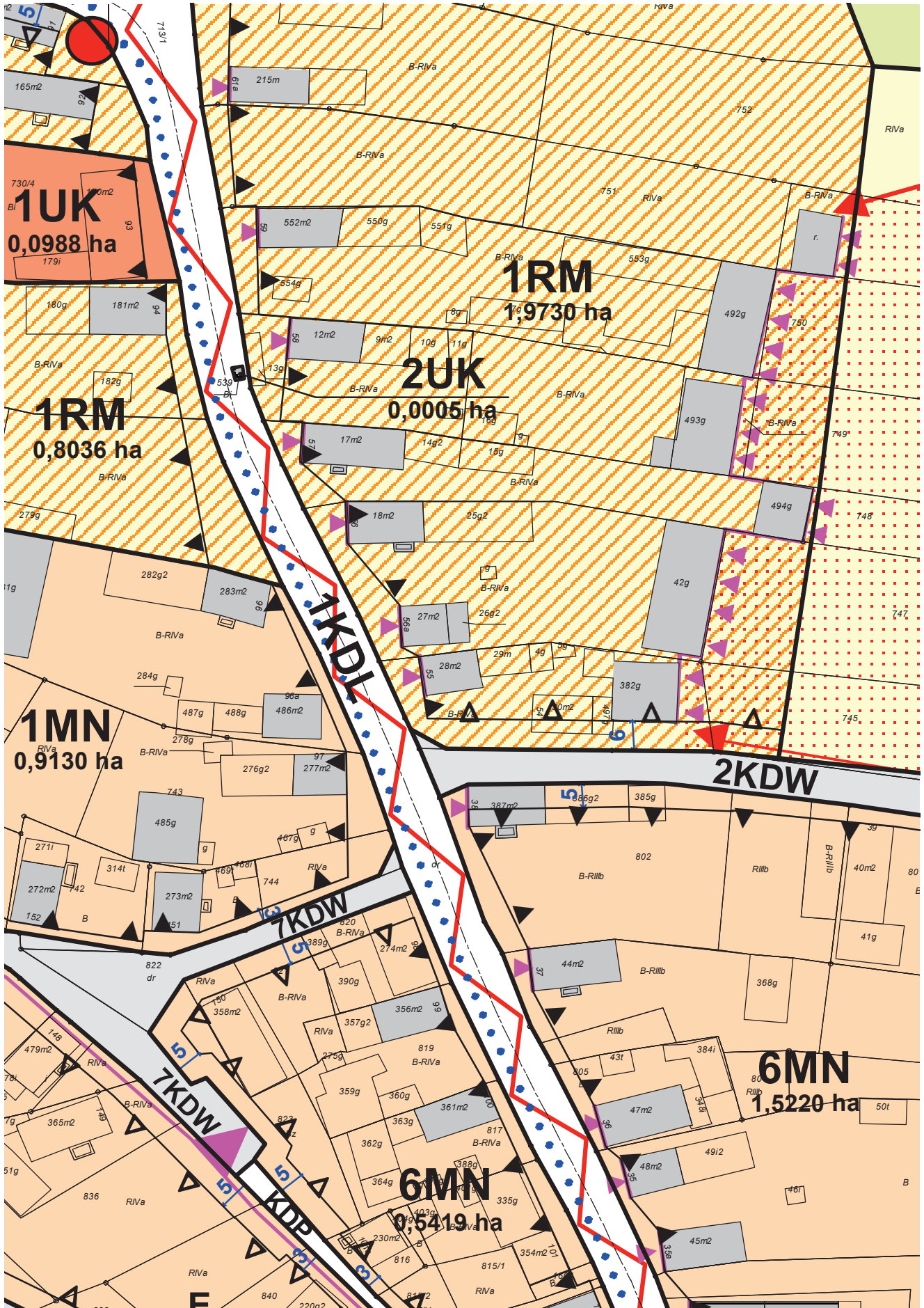


56

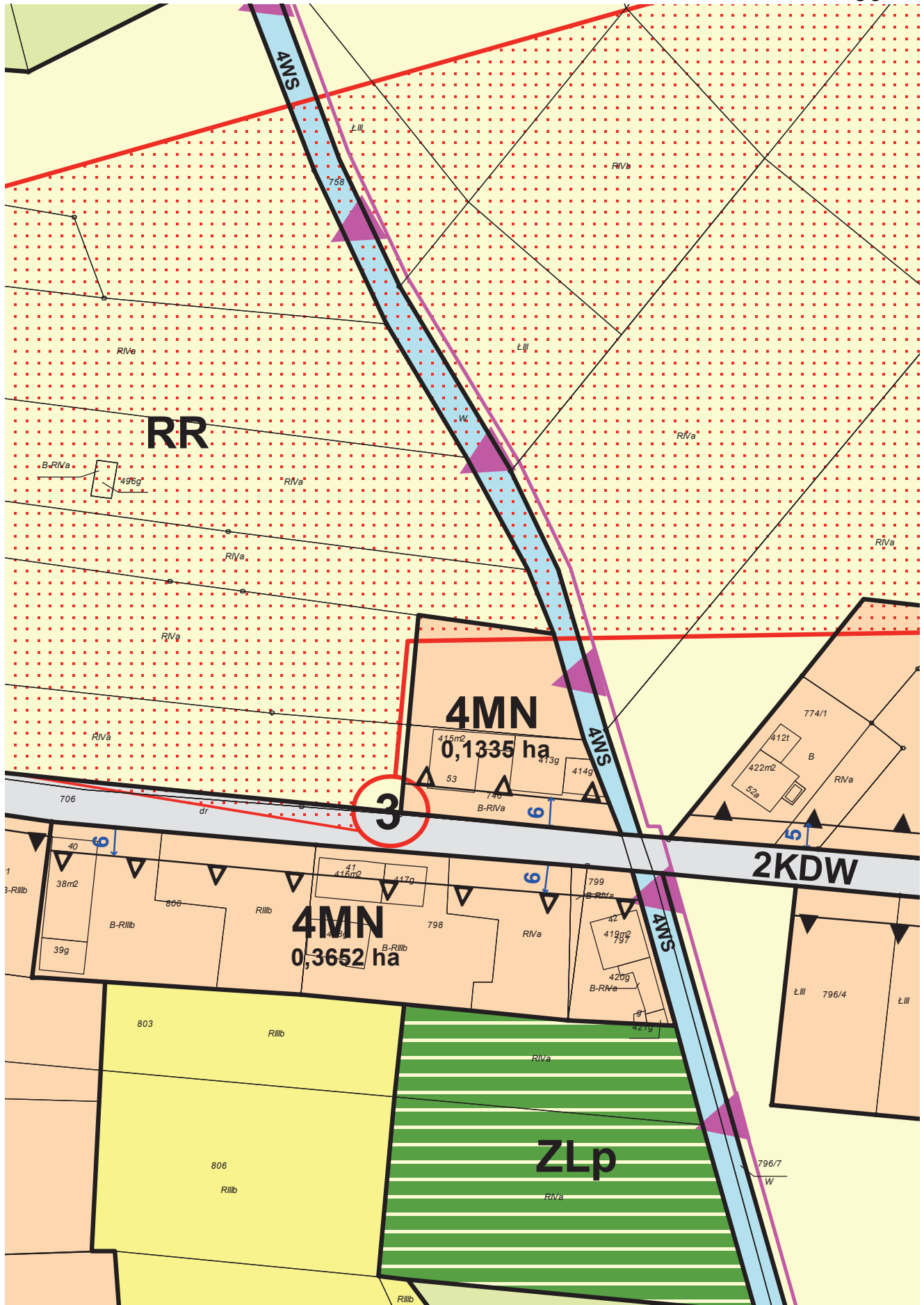


57

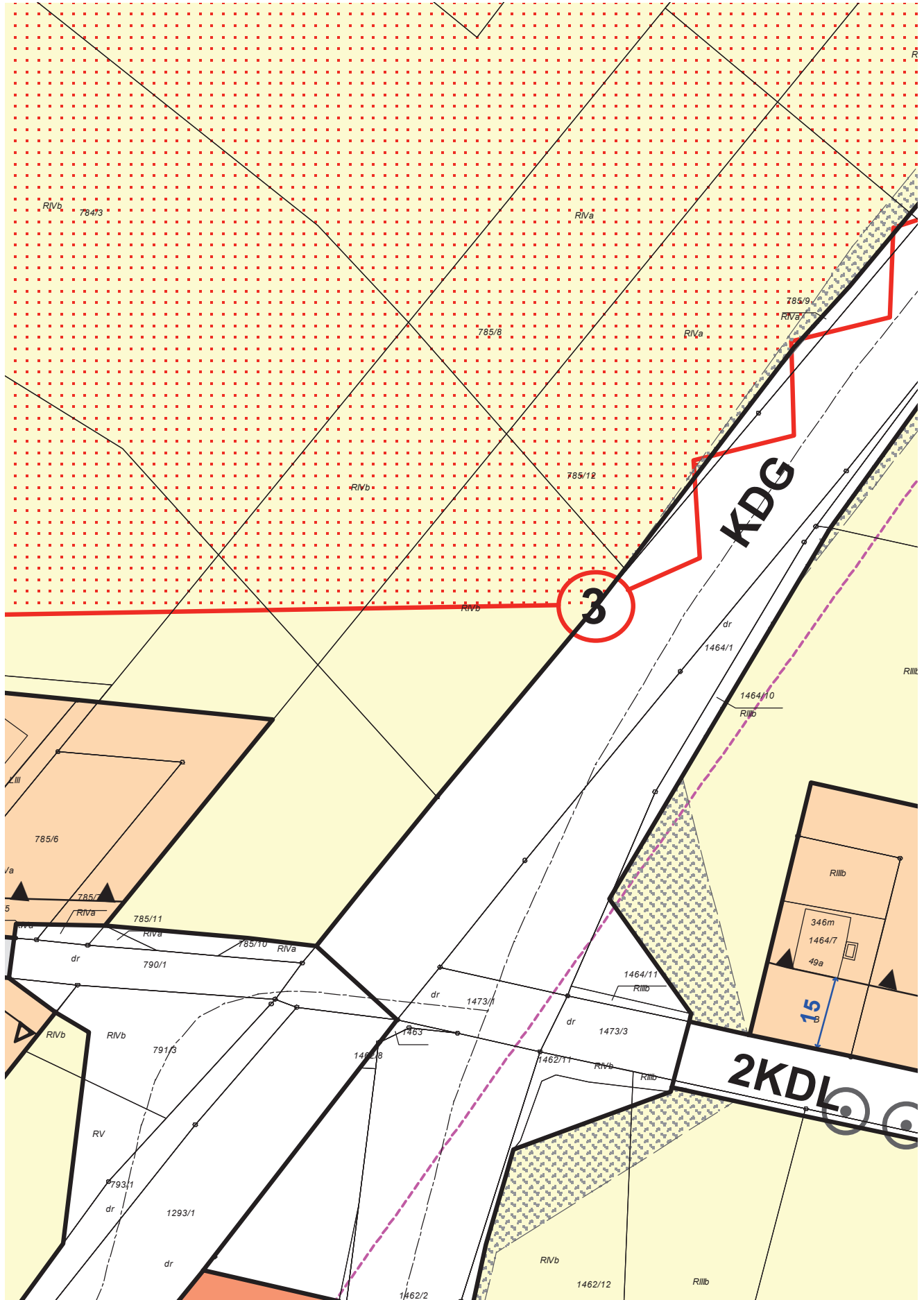


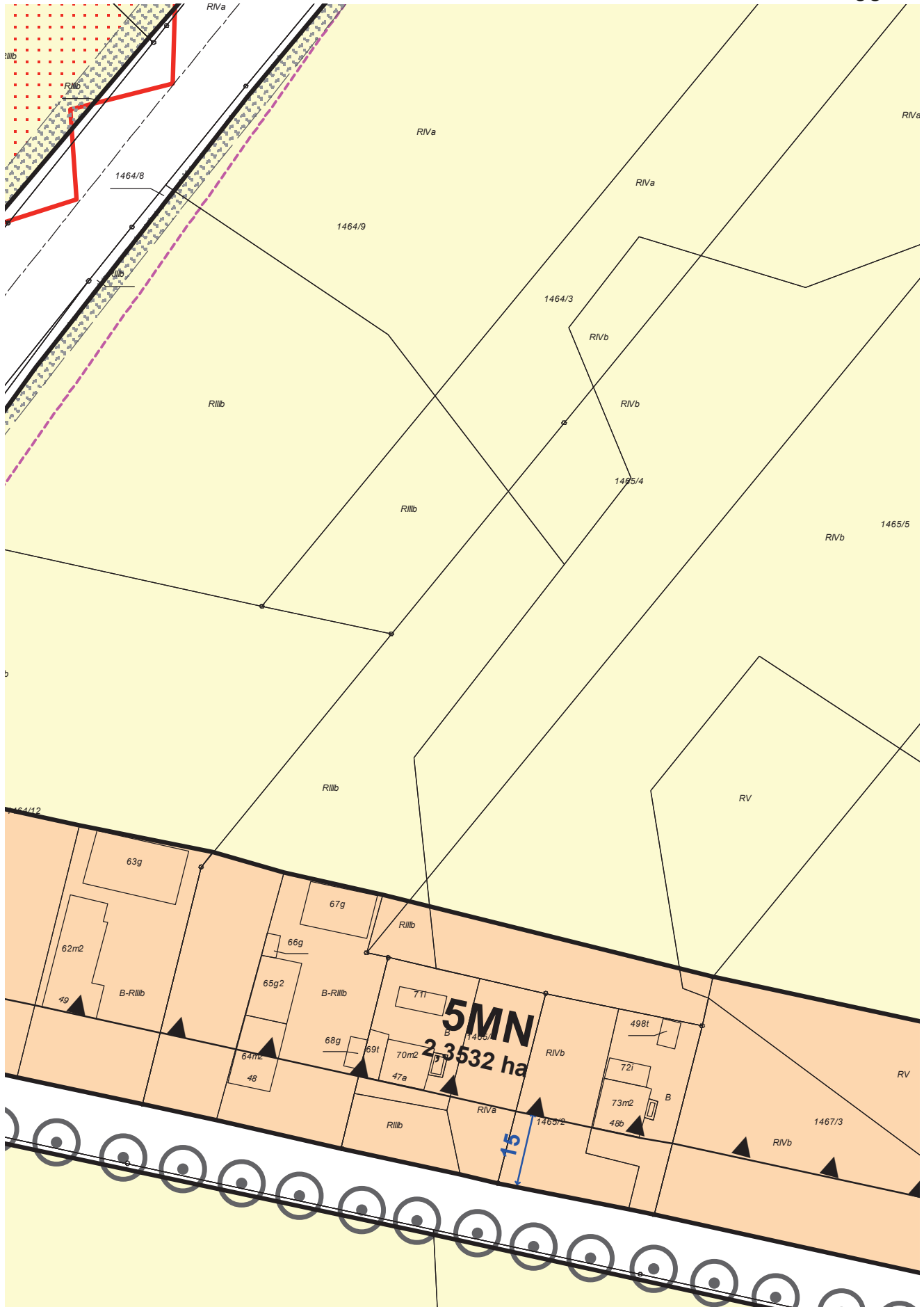


60

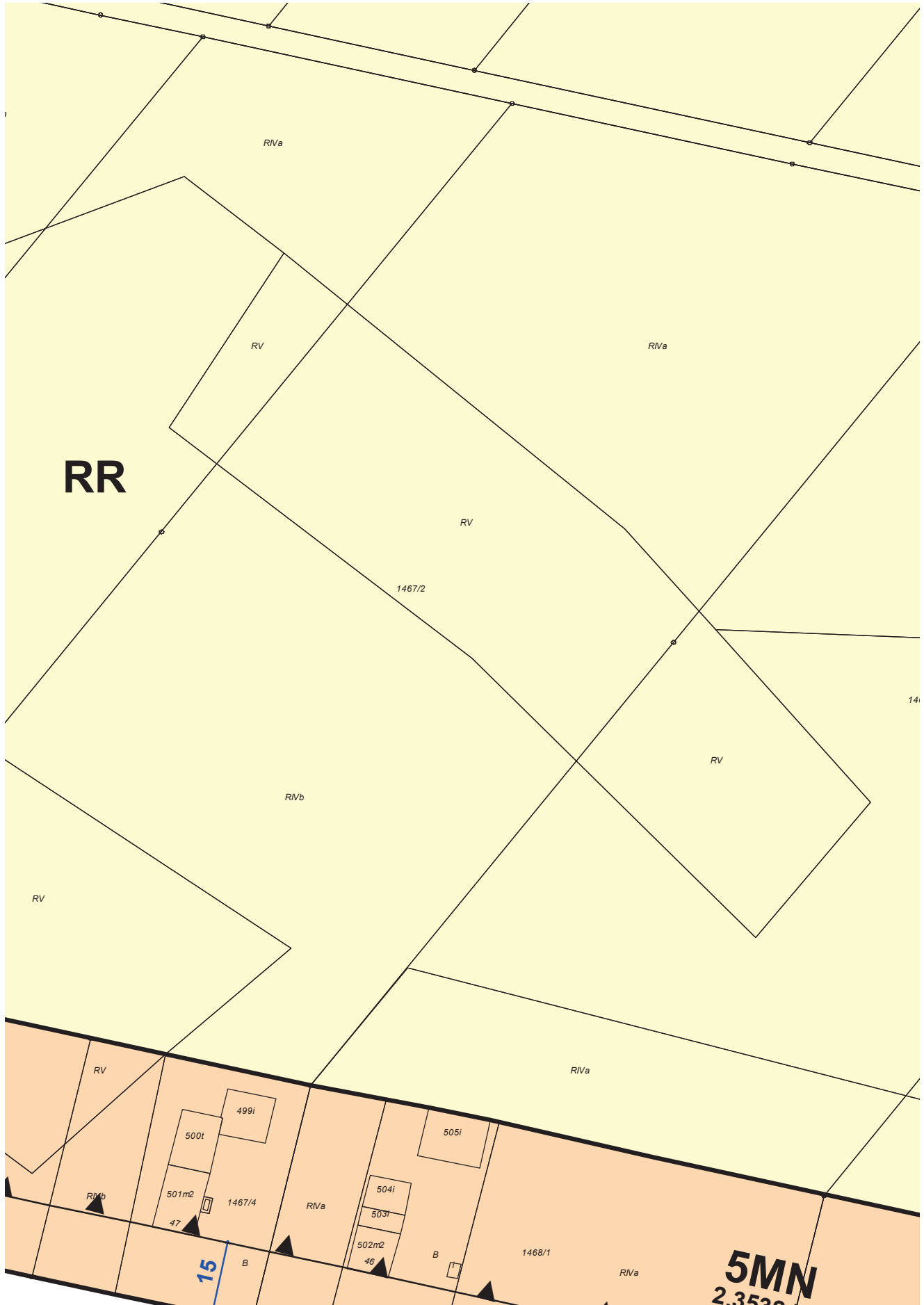


62

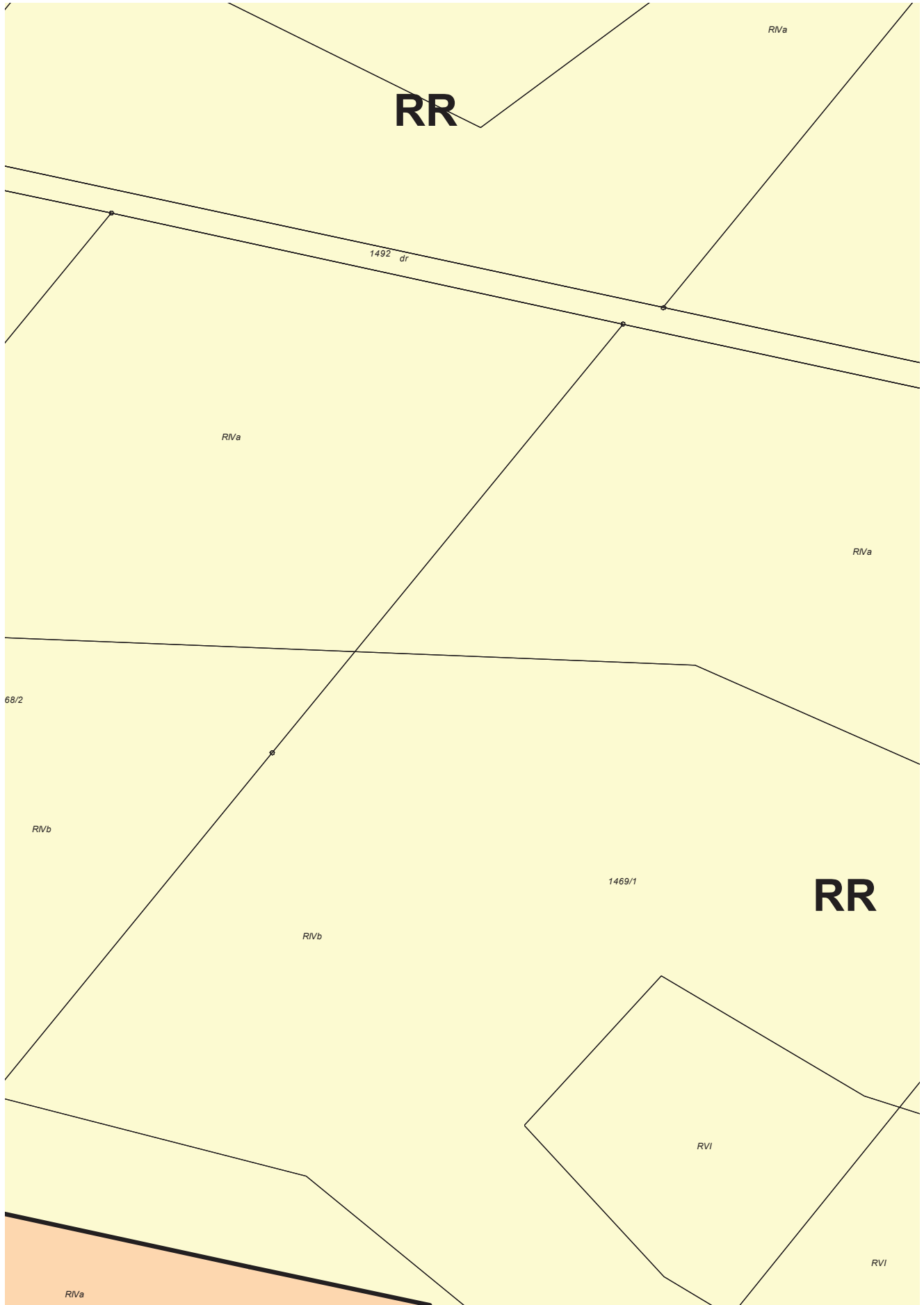


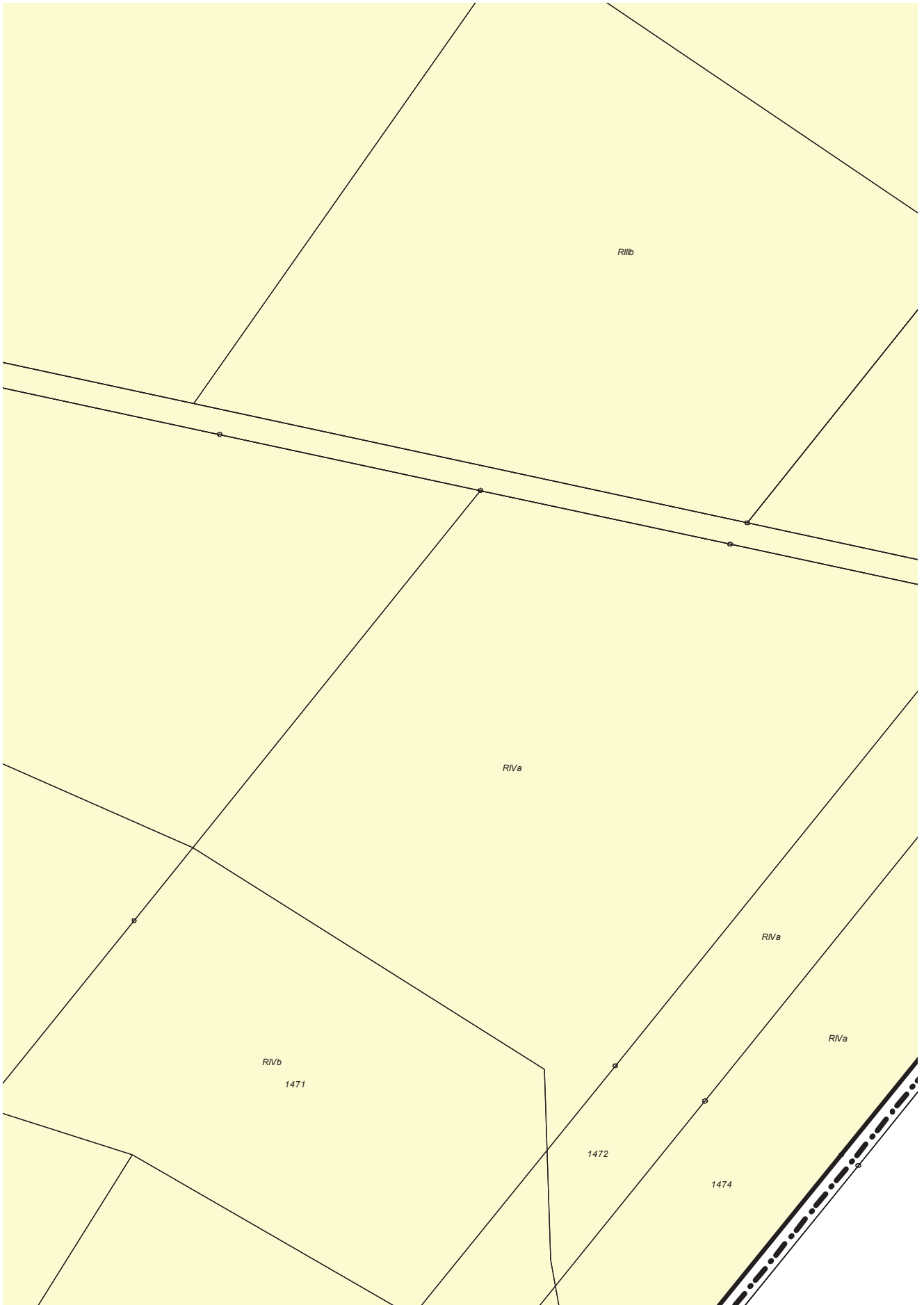


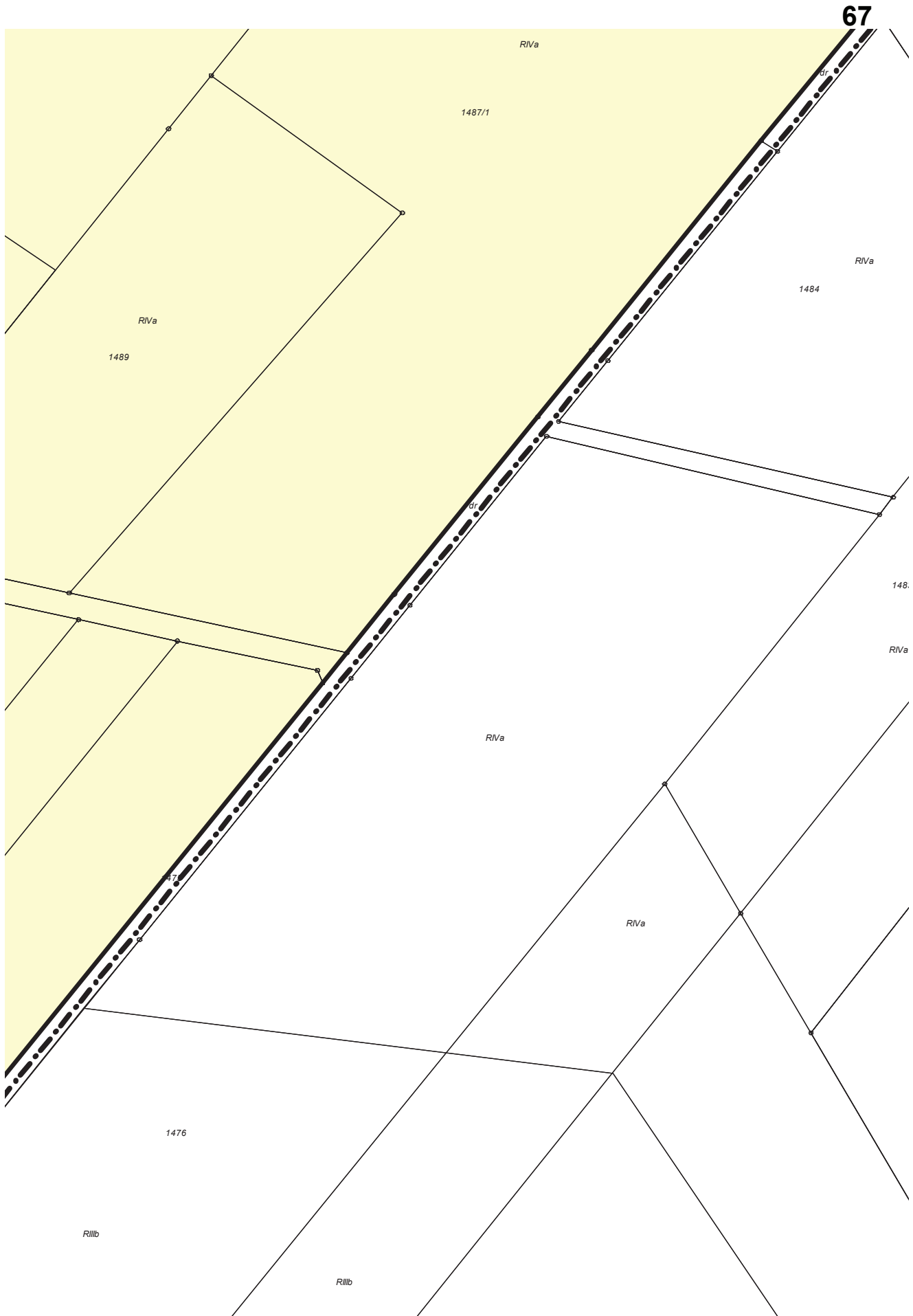
64

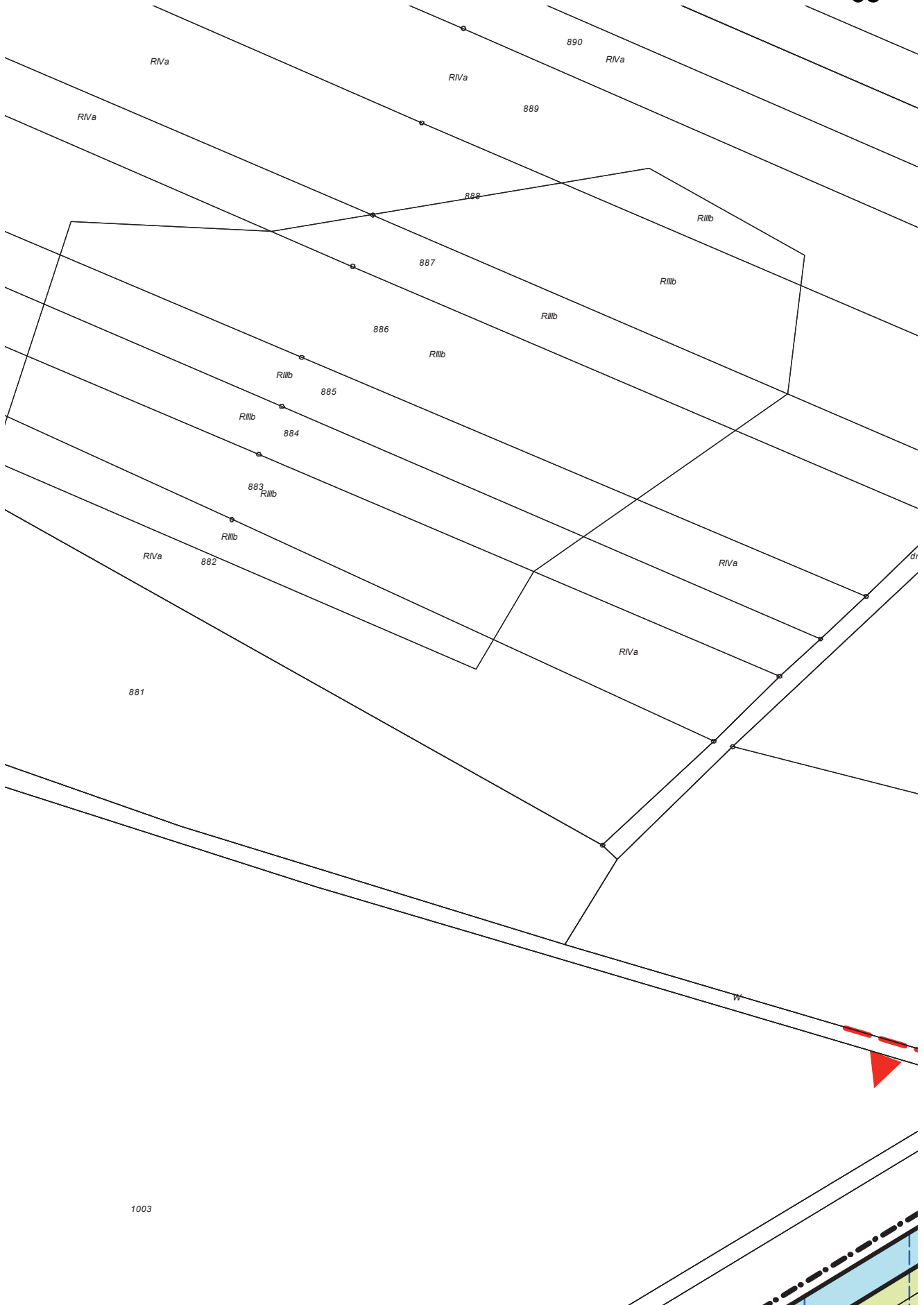


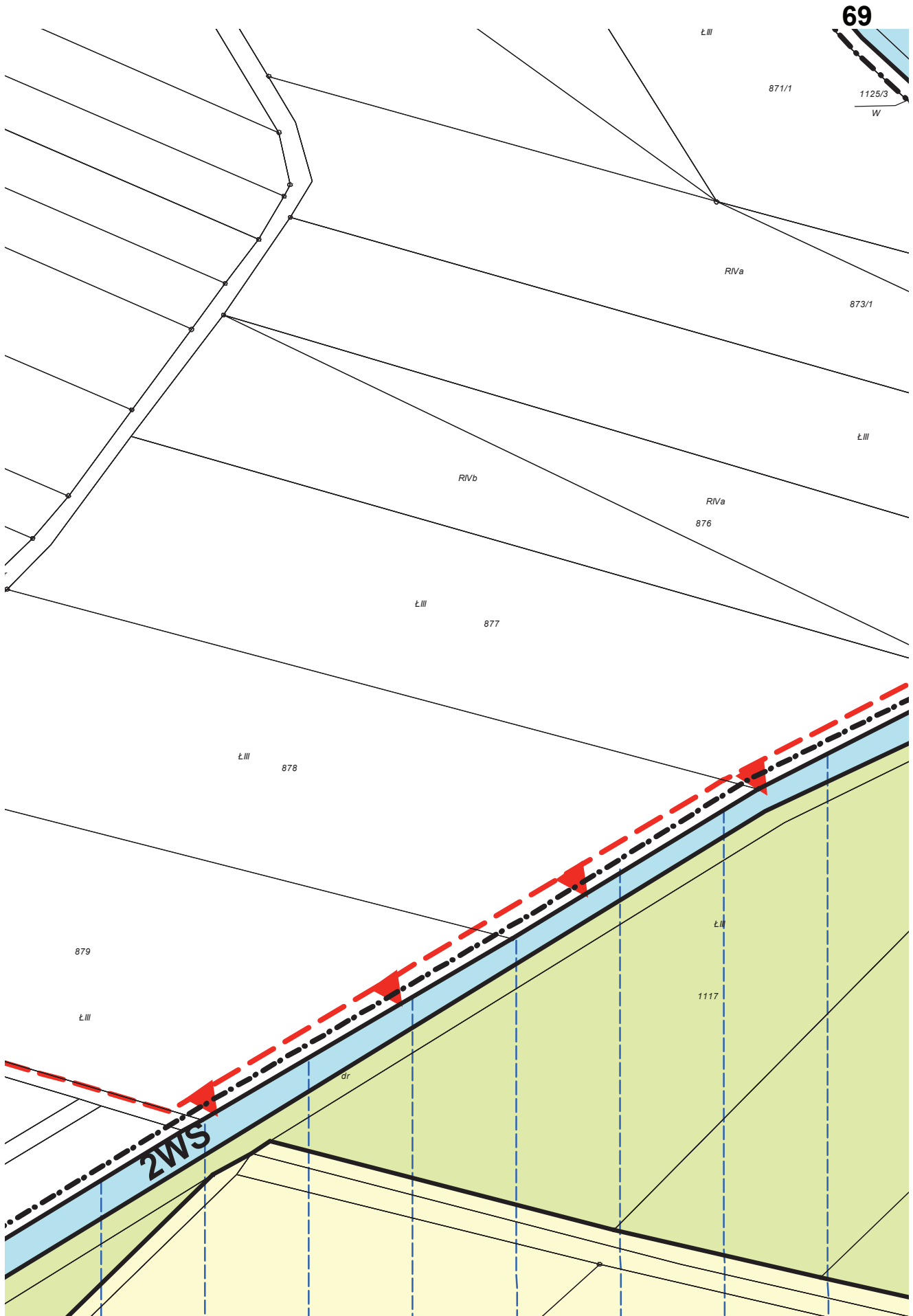
65

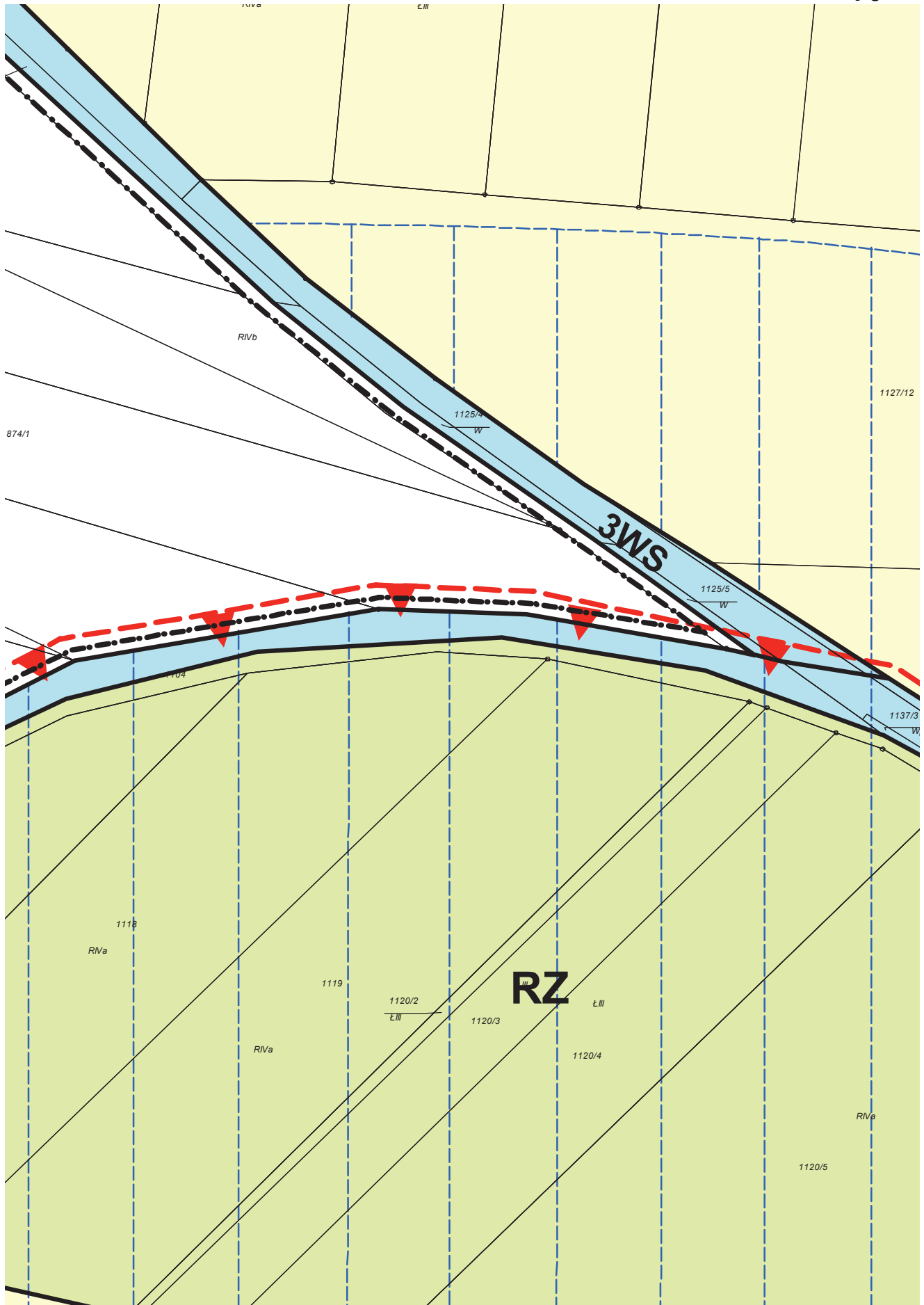




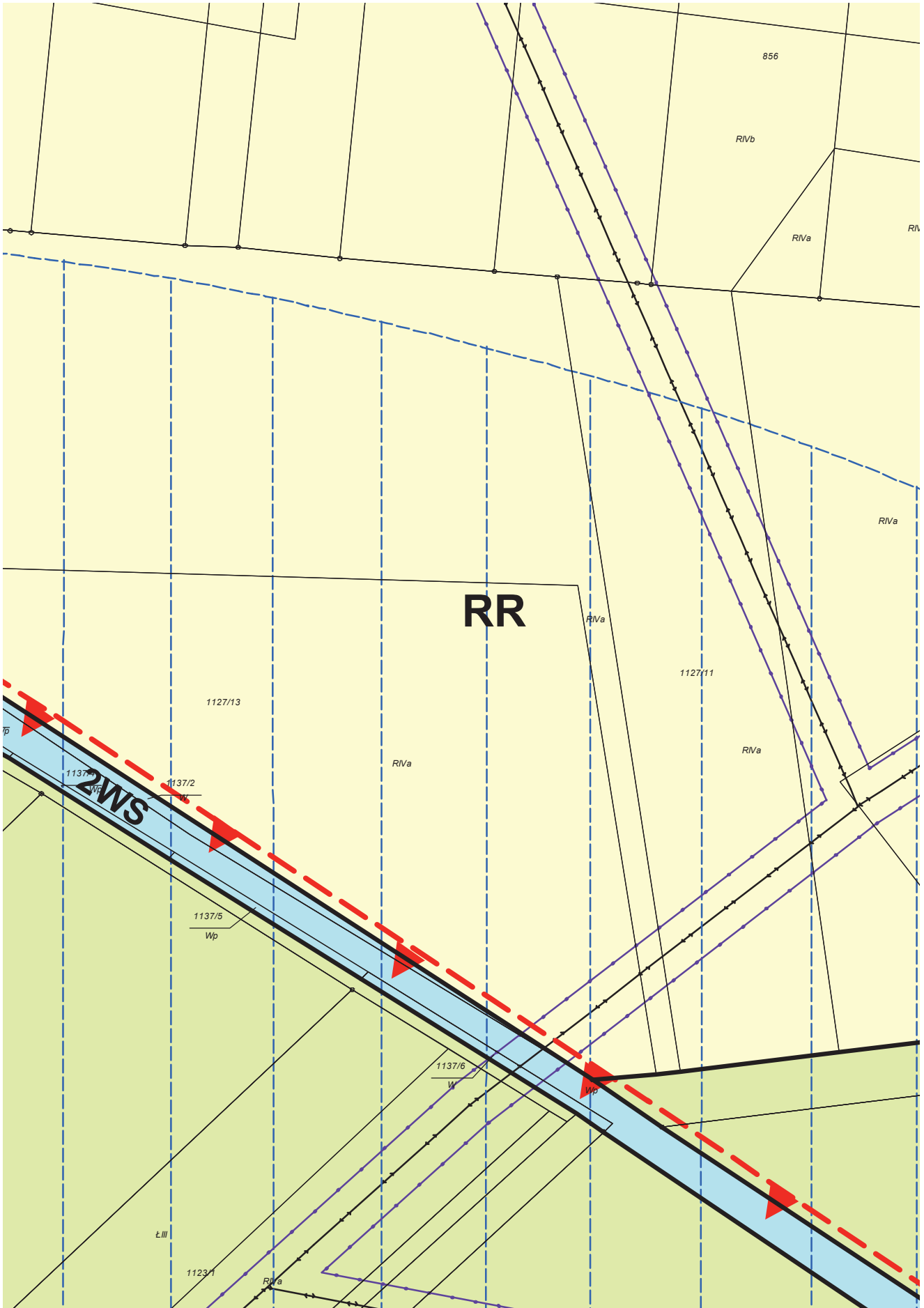




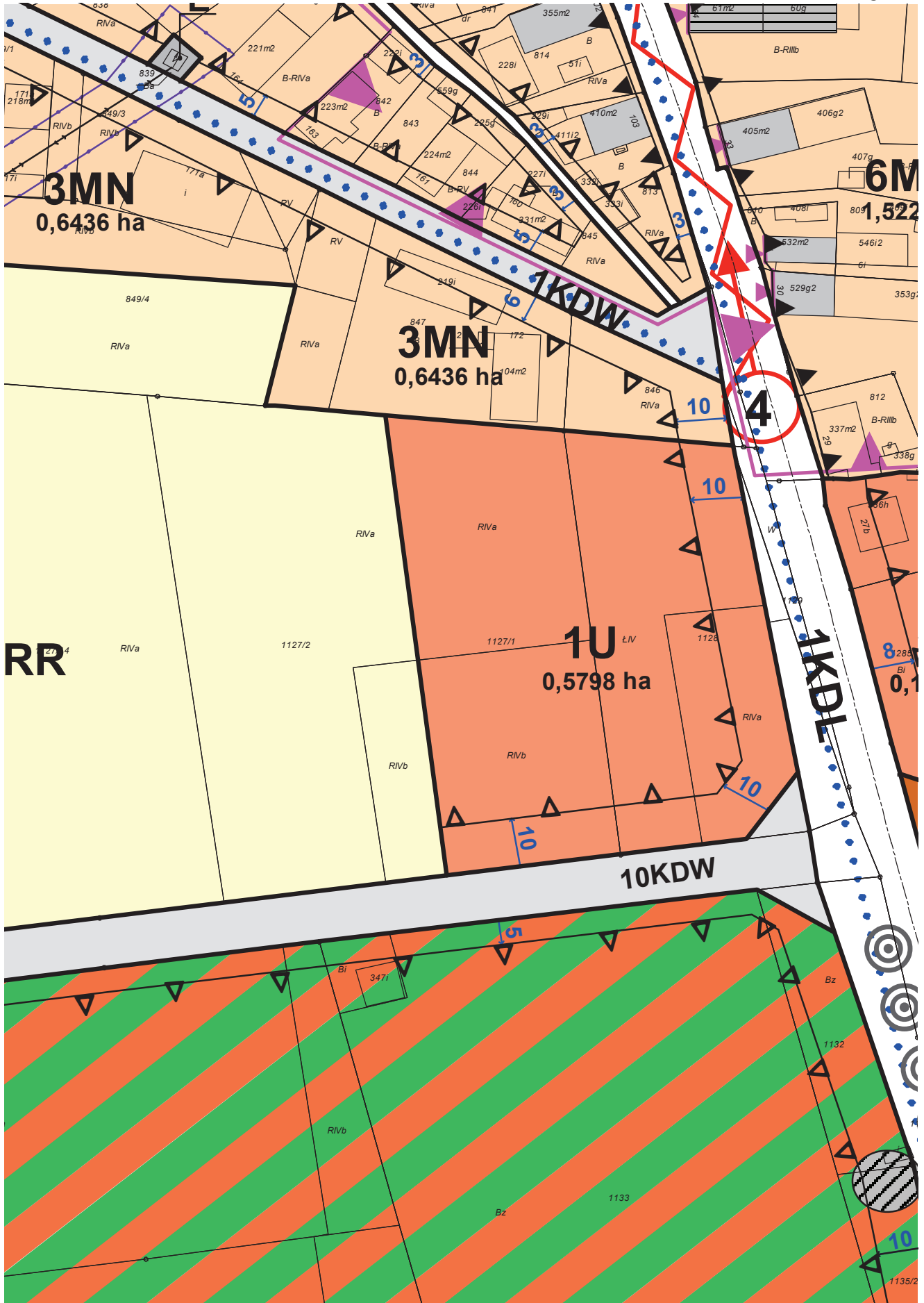




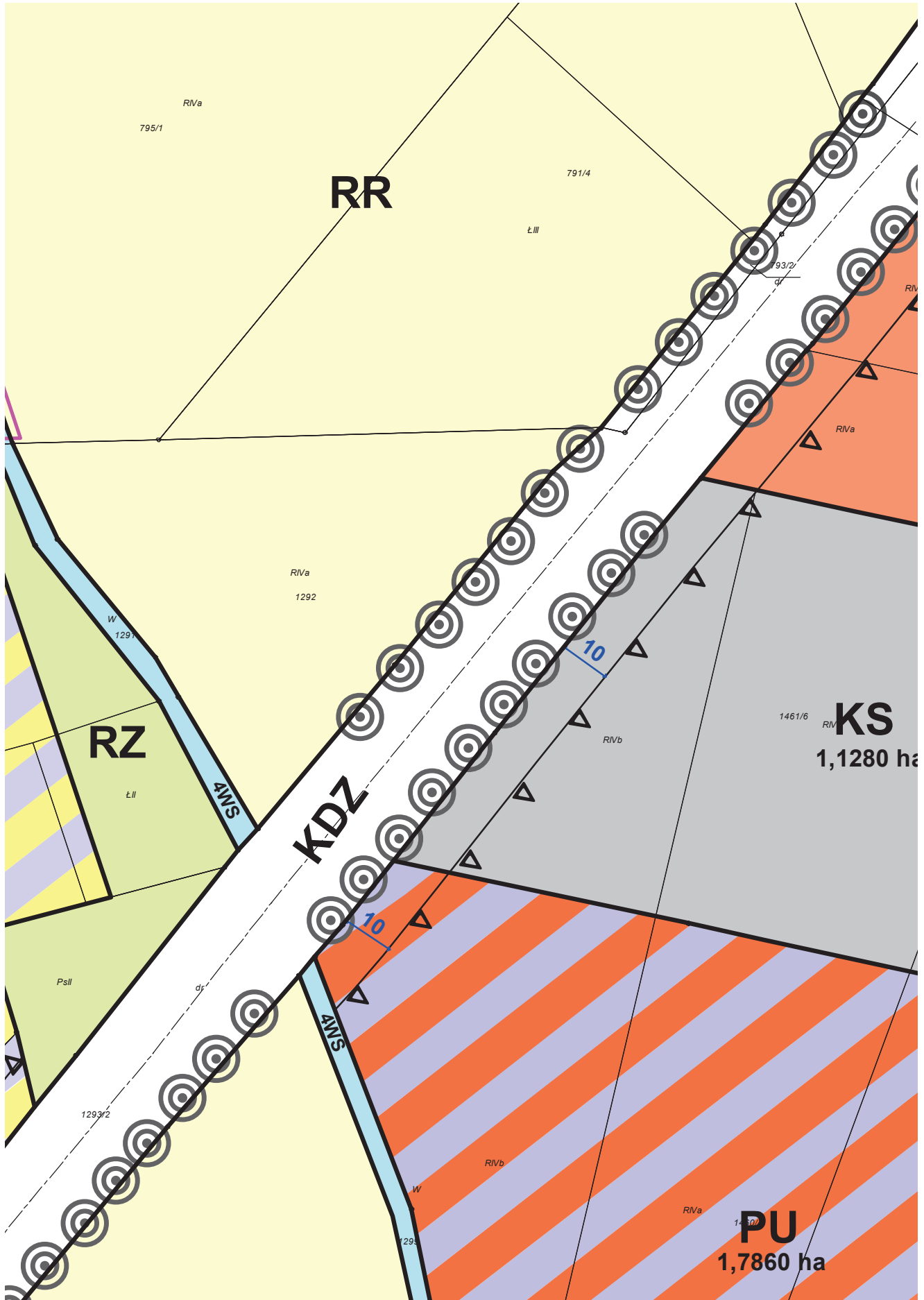
71

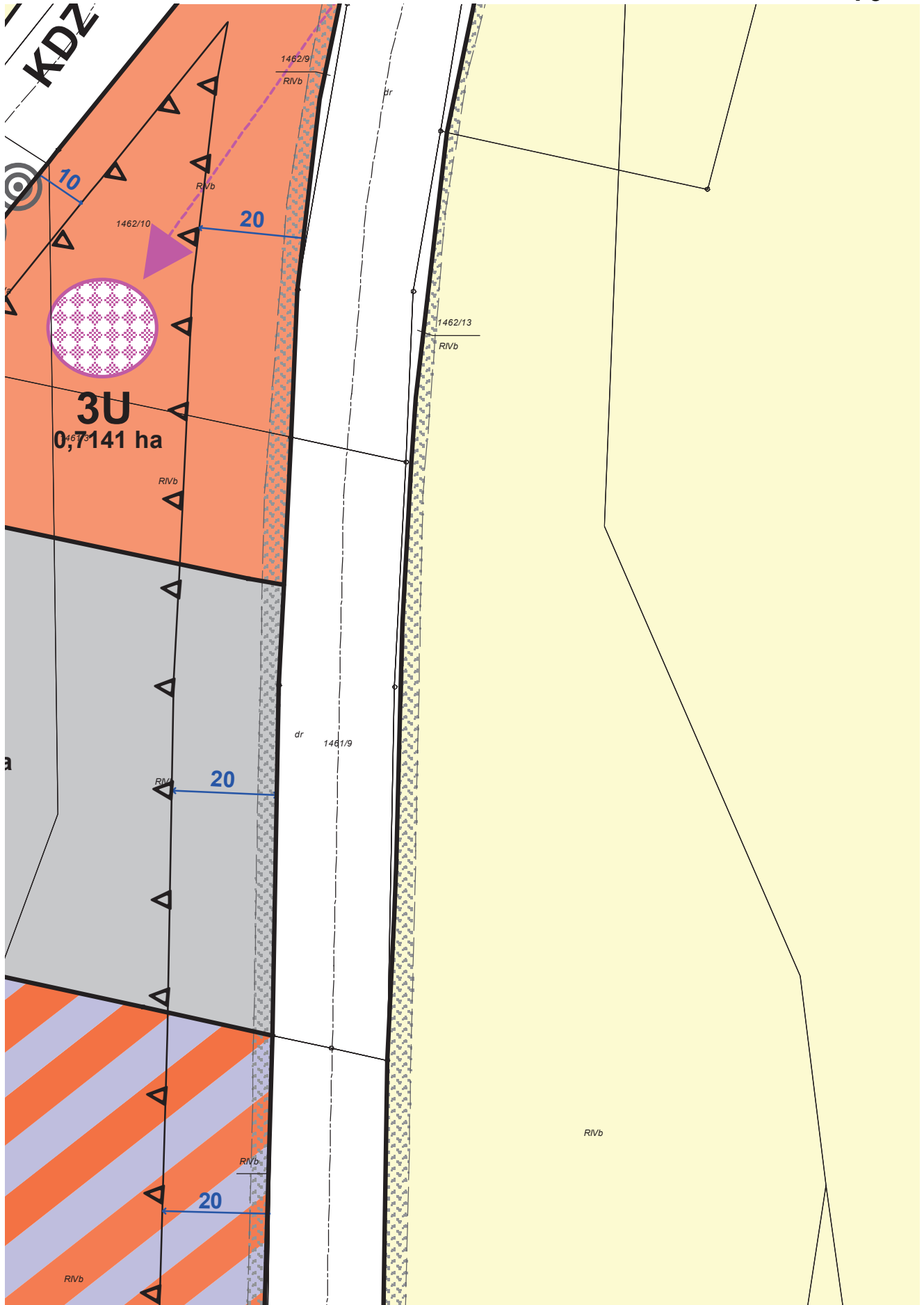


73

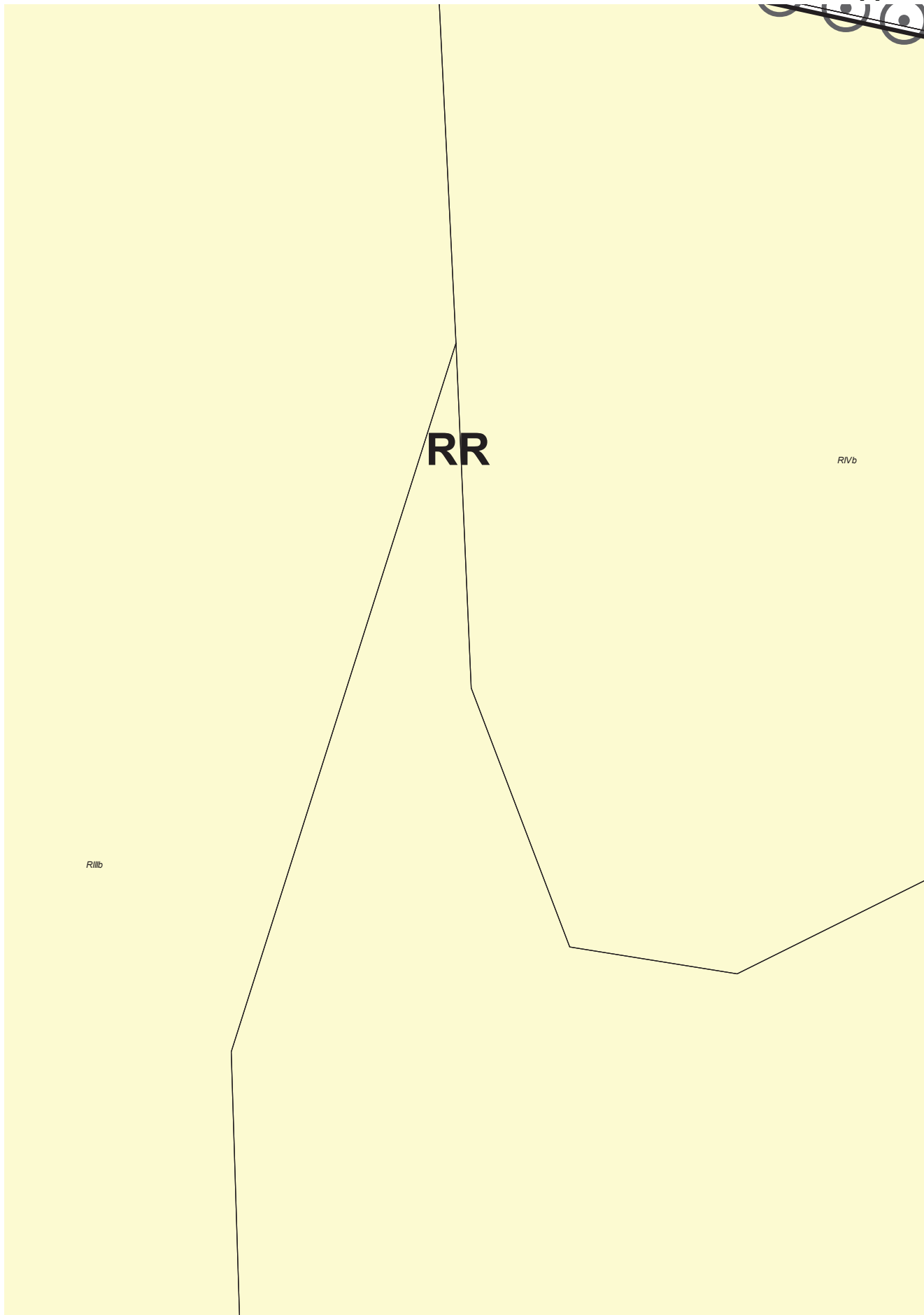


75

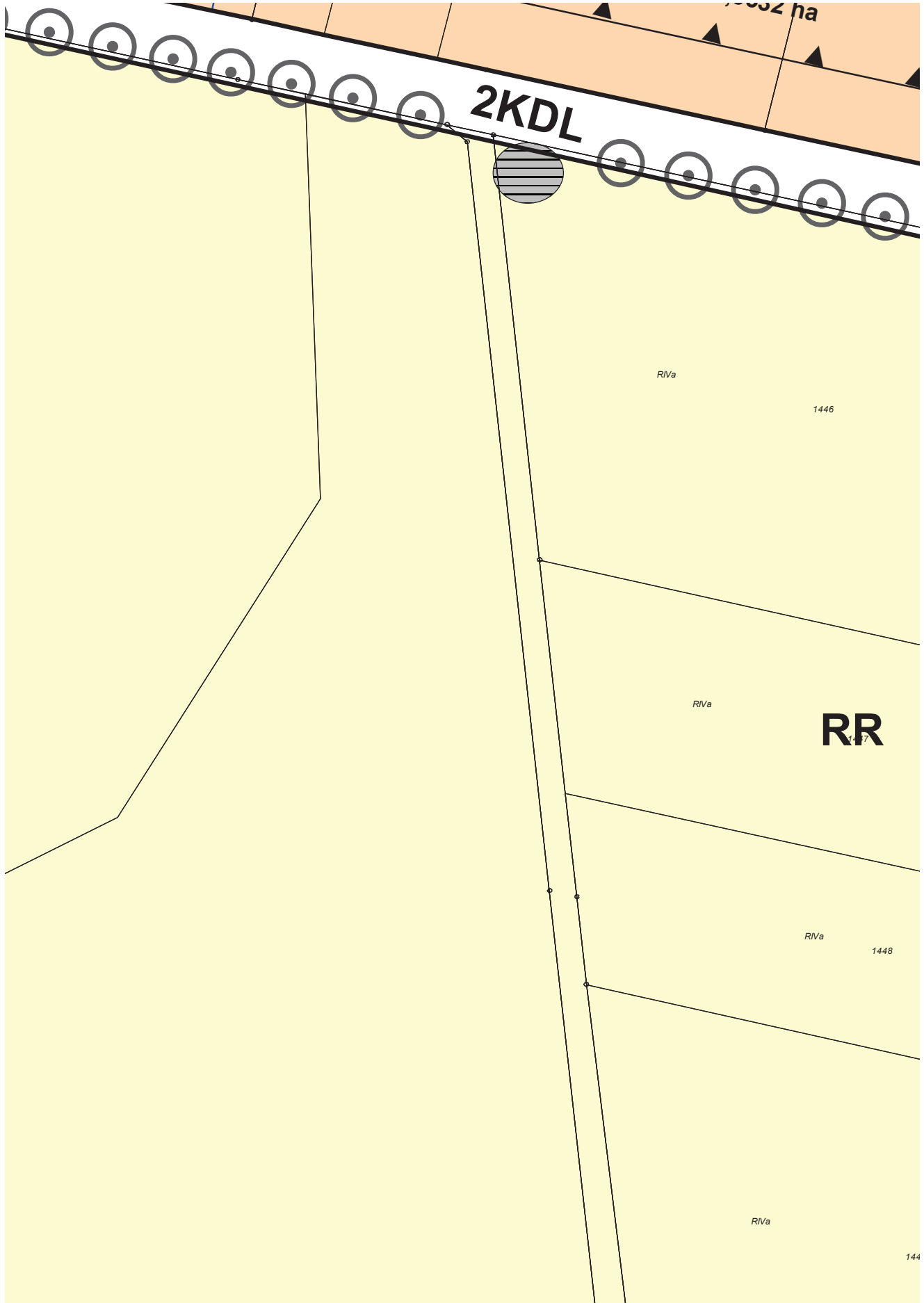




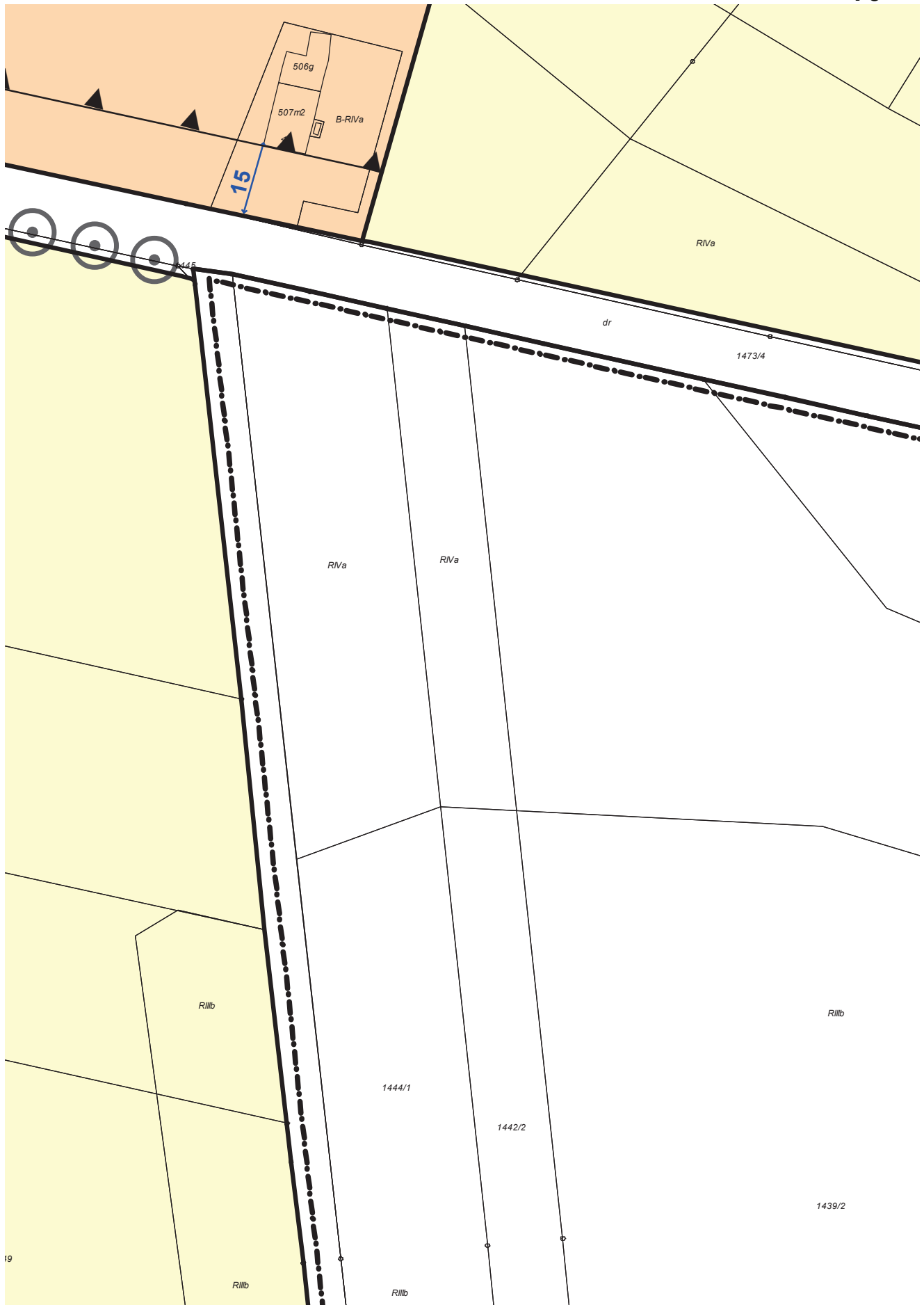
77



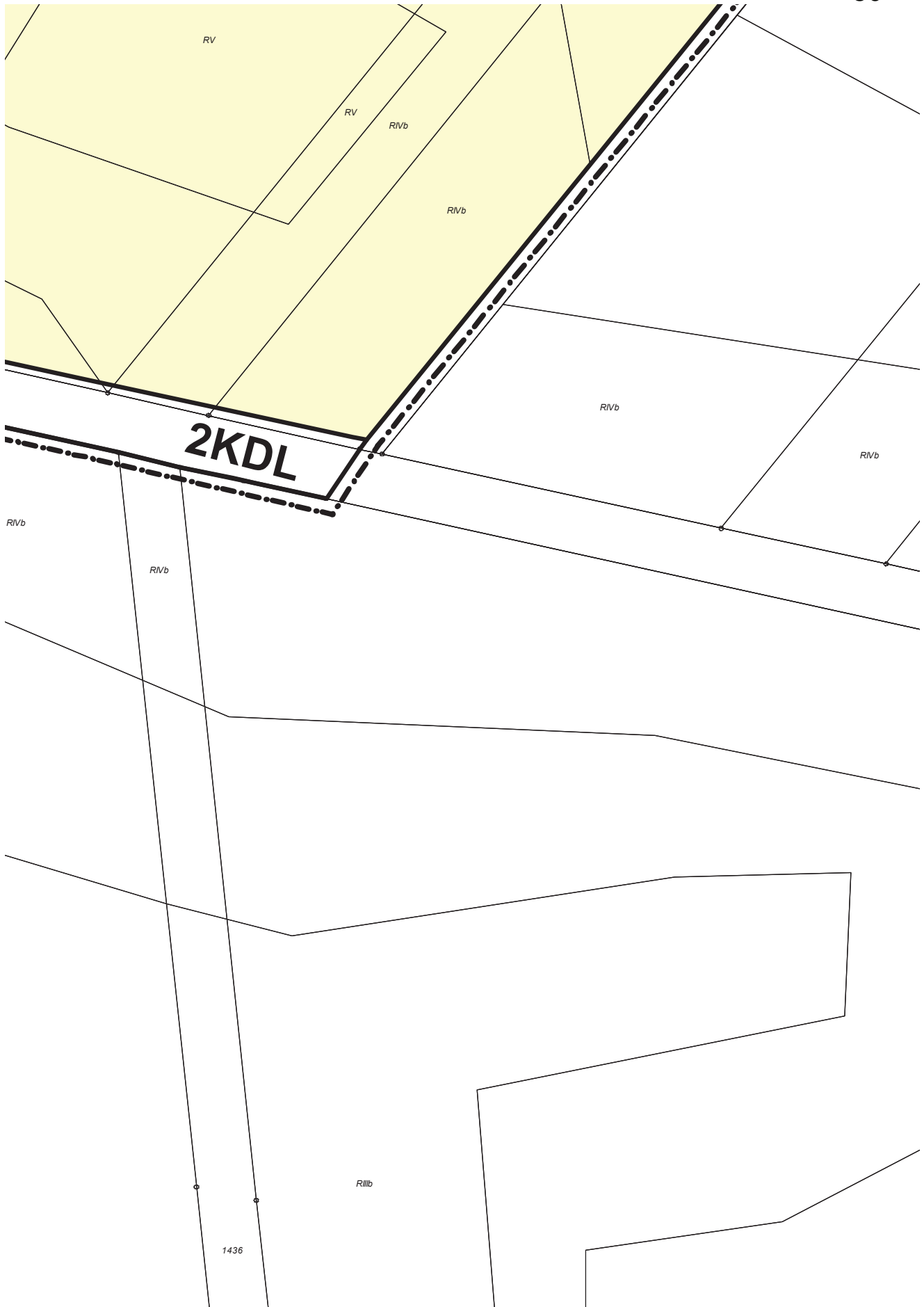
78

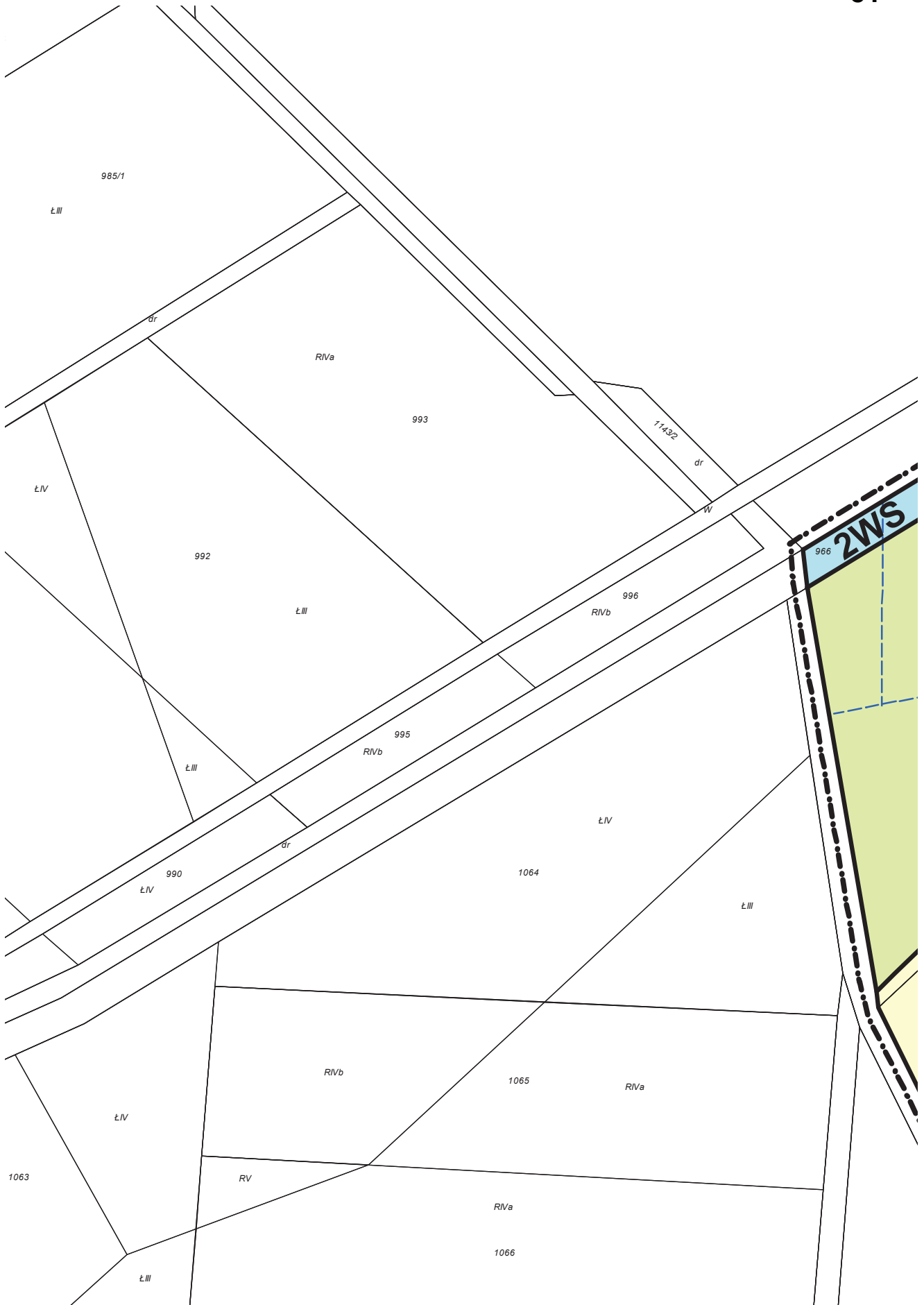


79

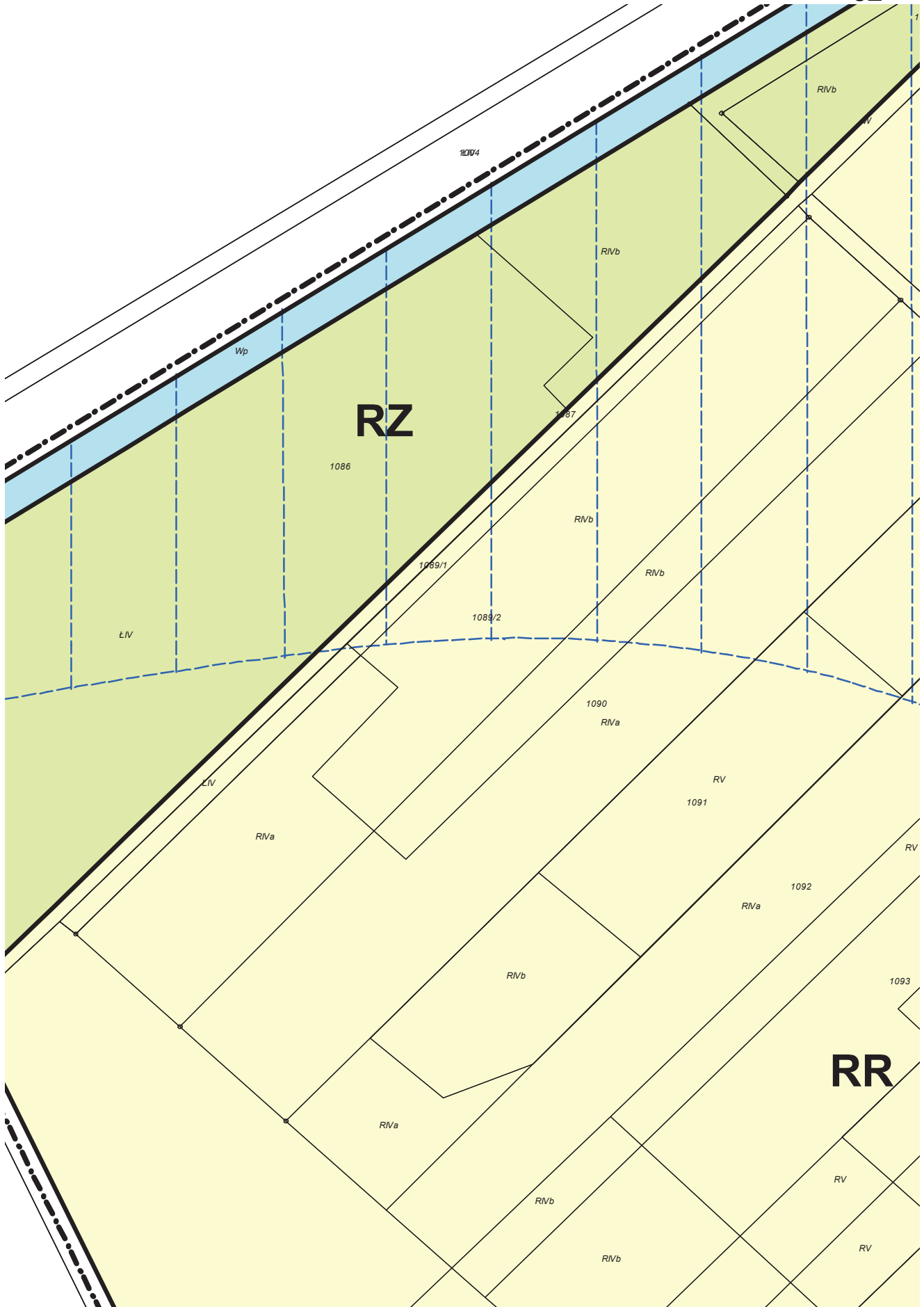


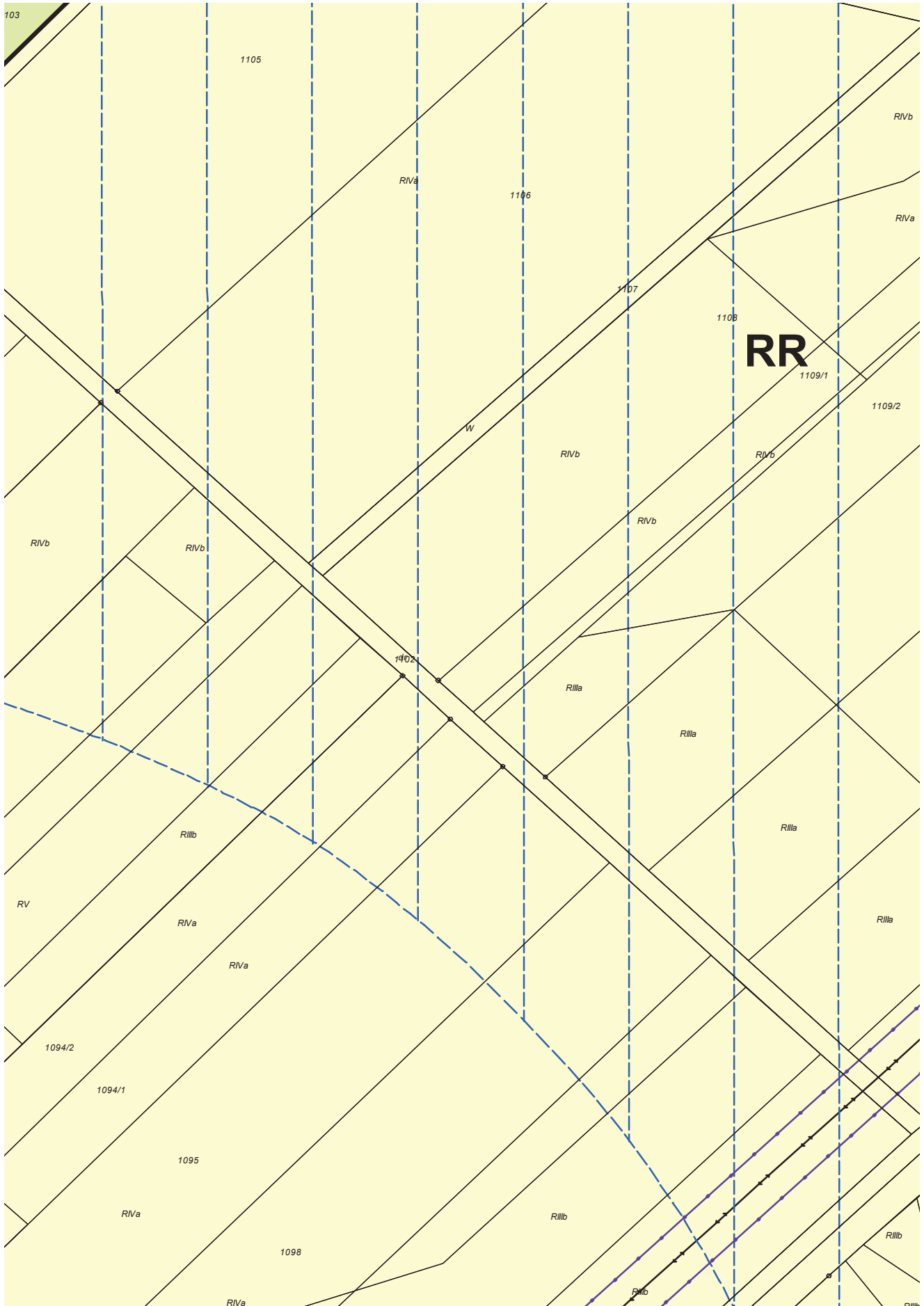
80

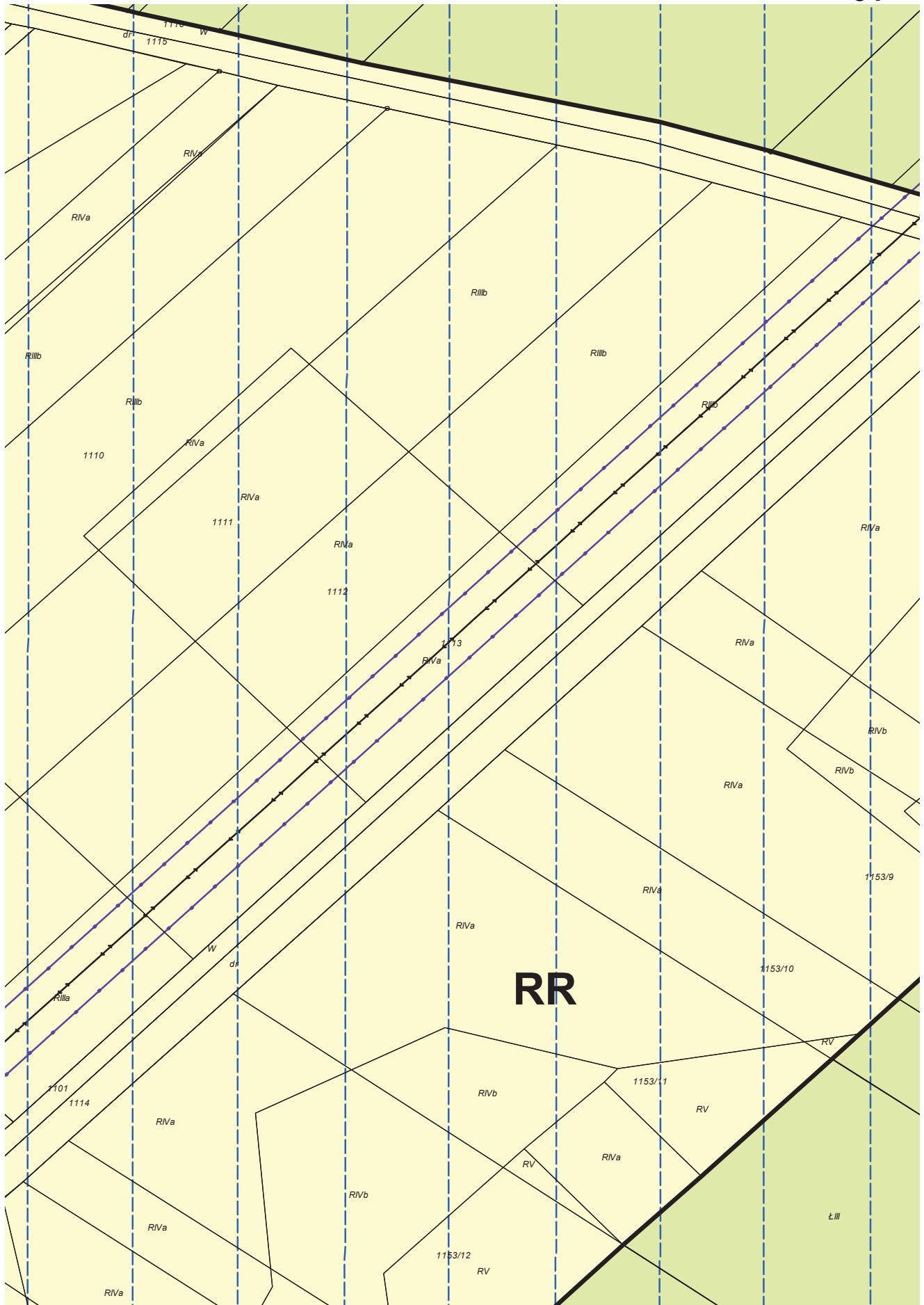




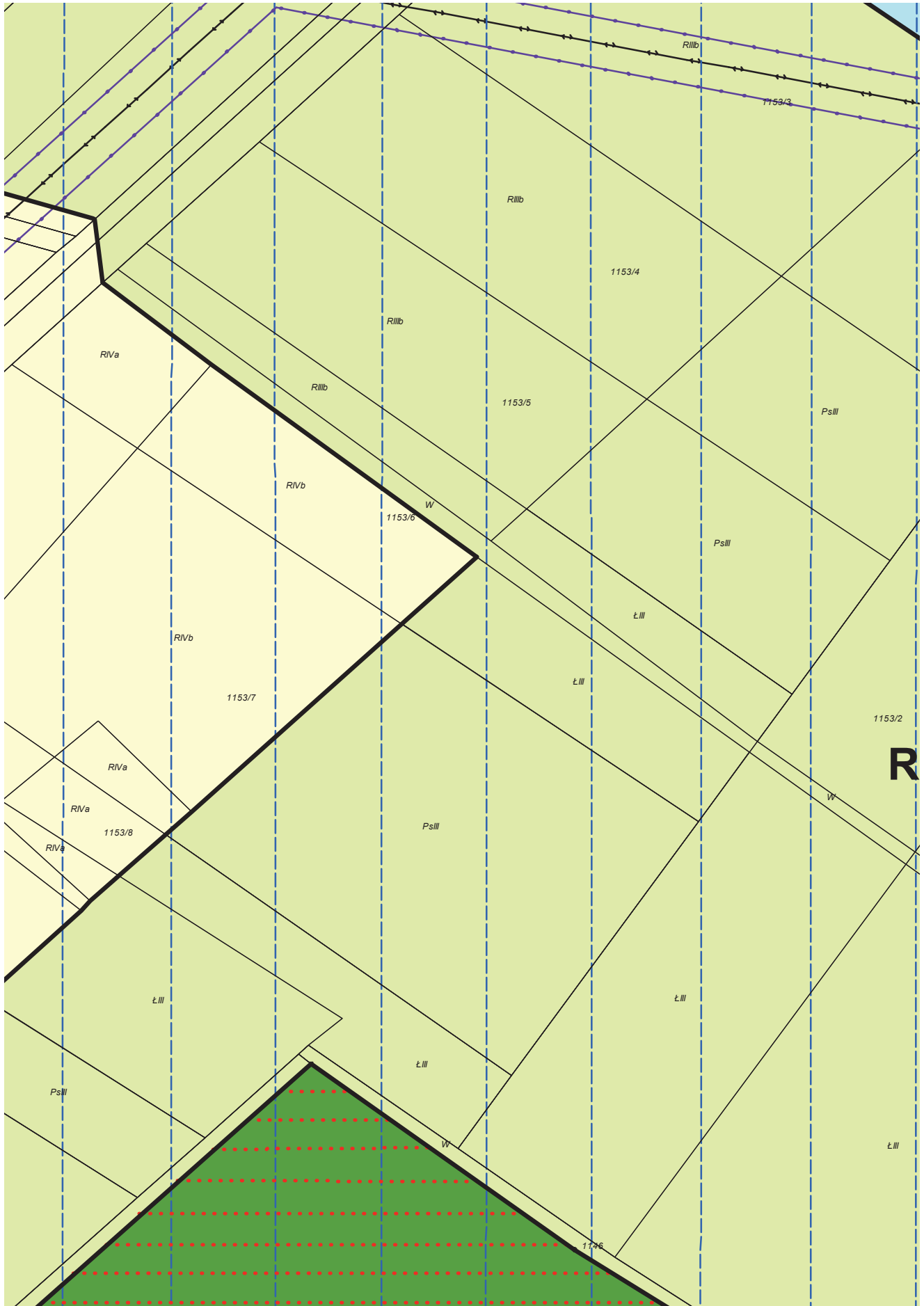
82

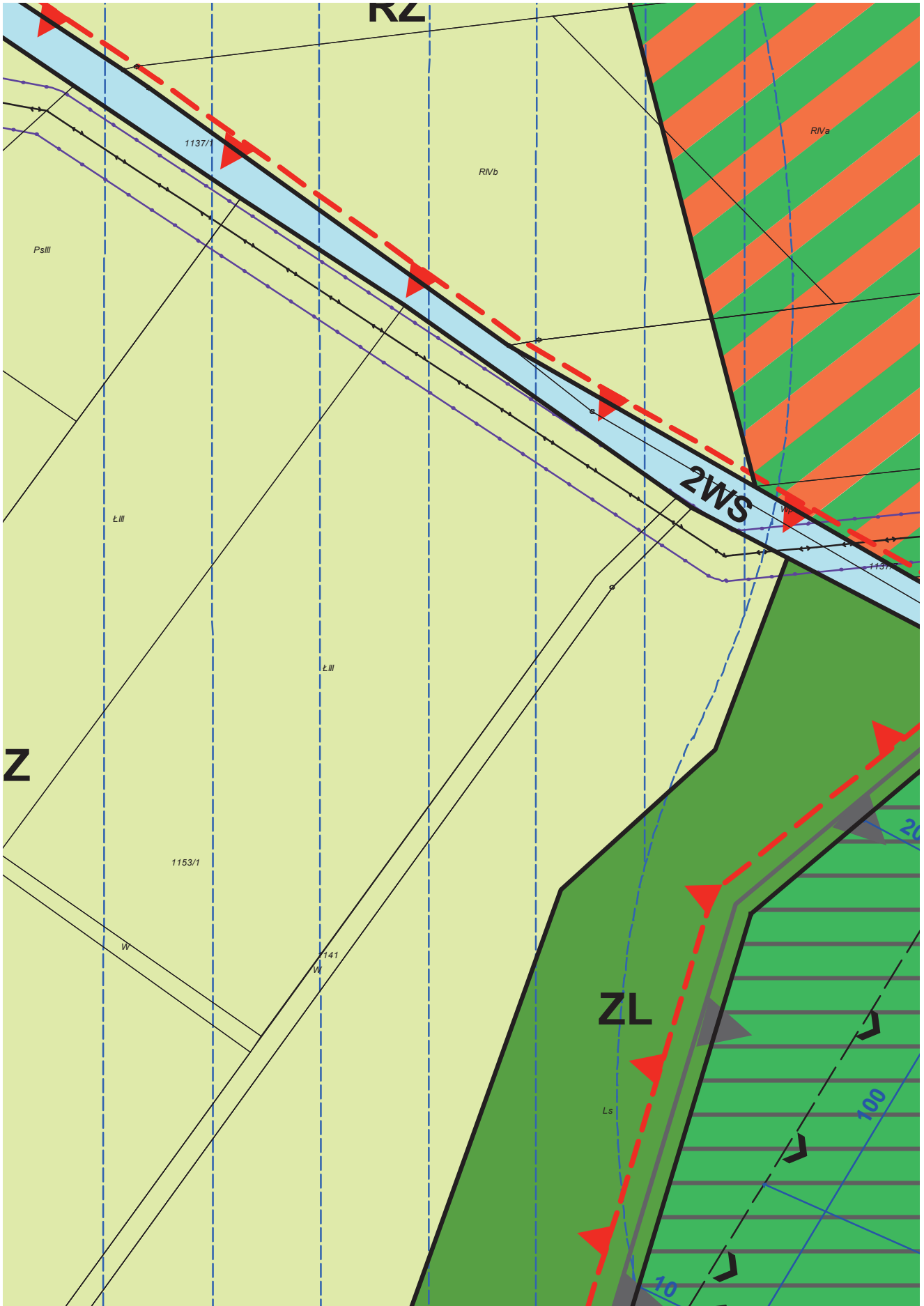




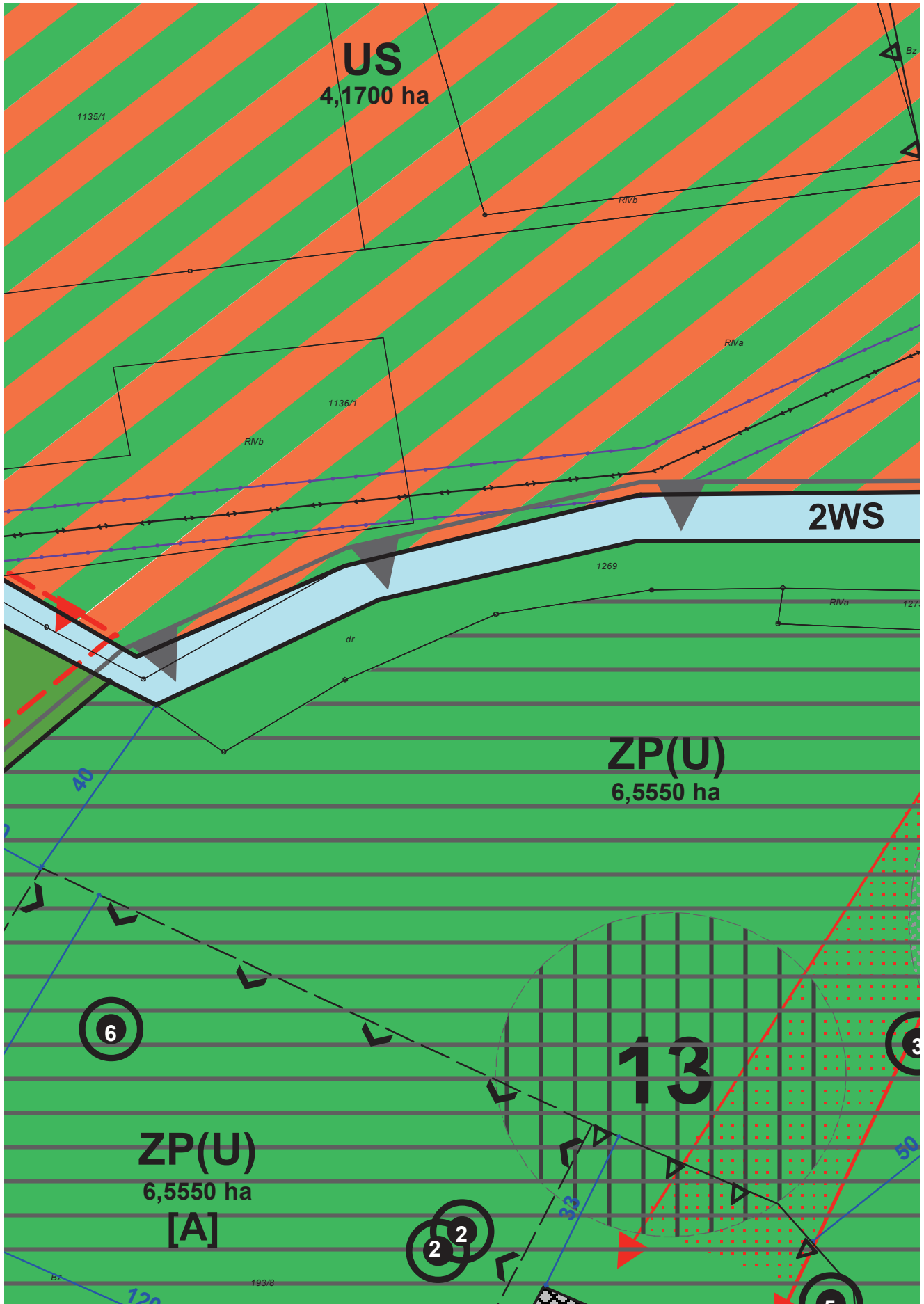


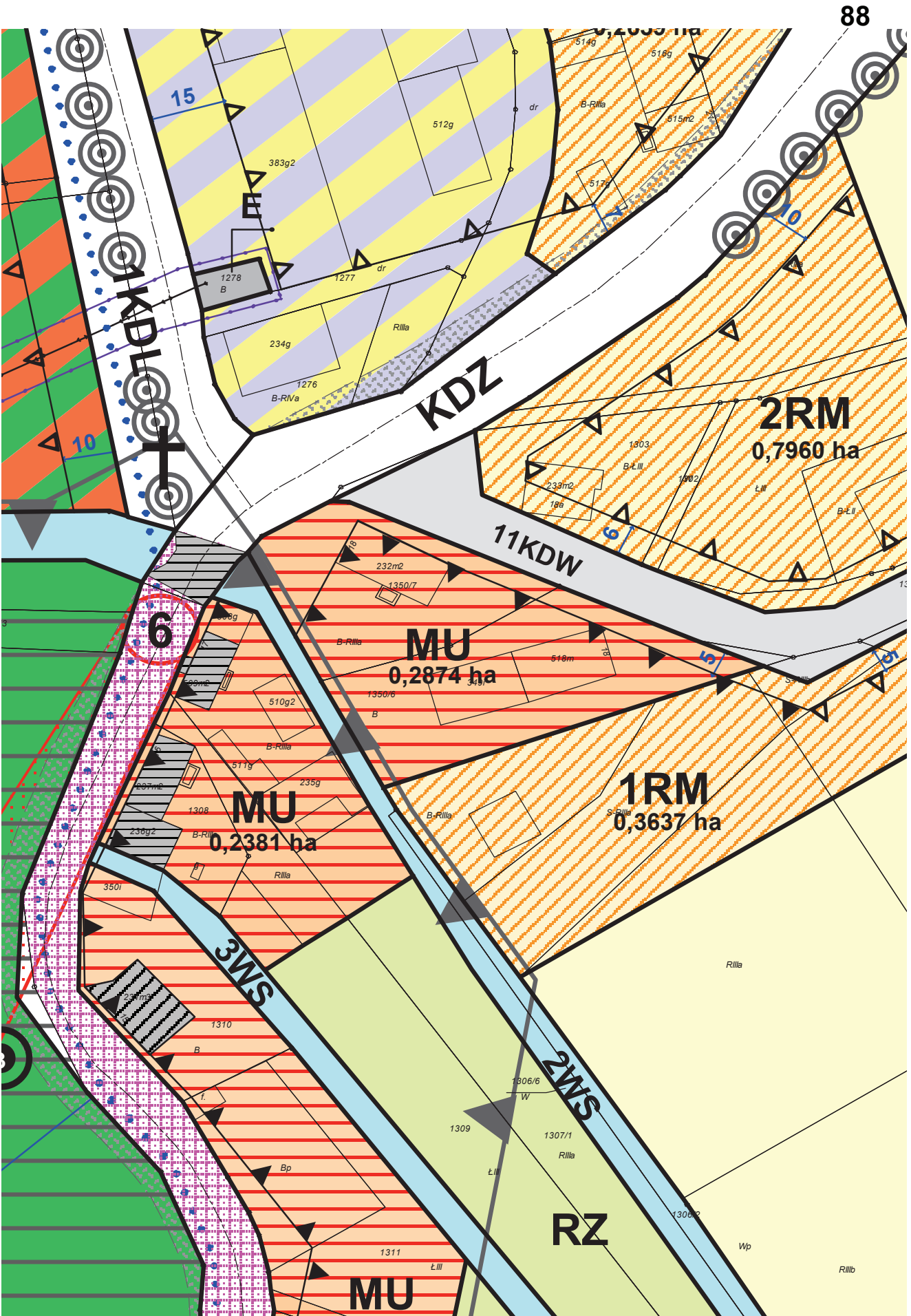
85

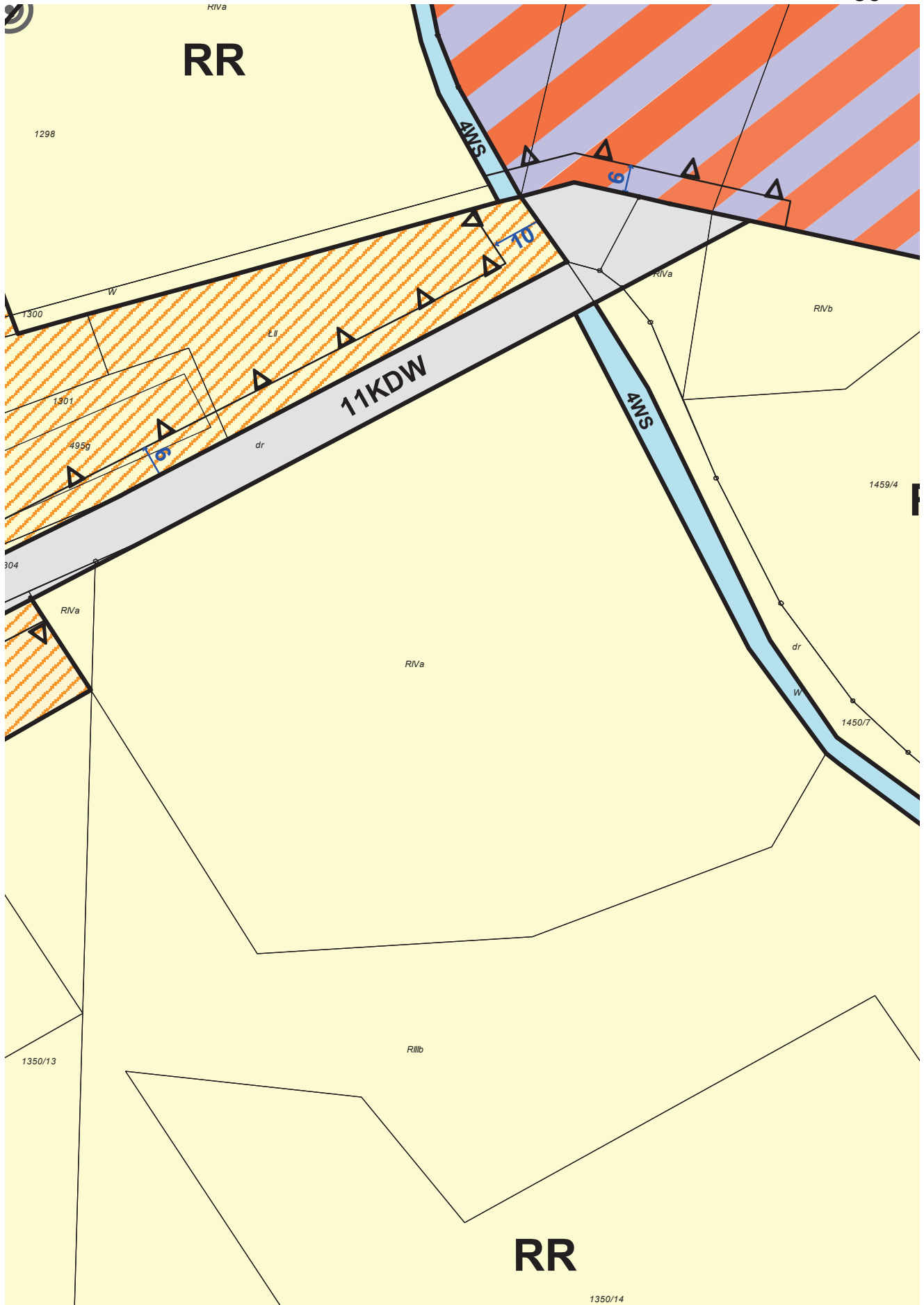


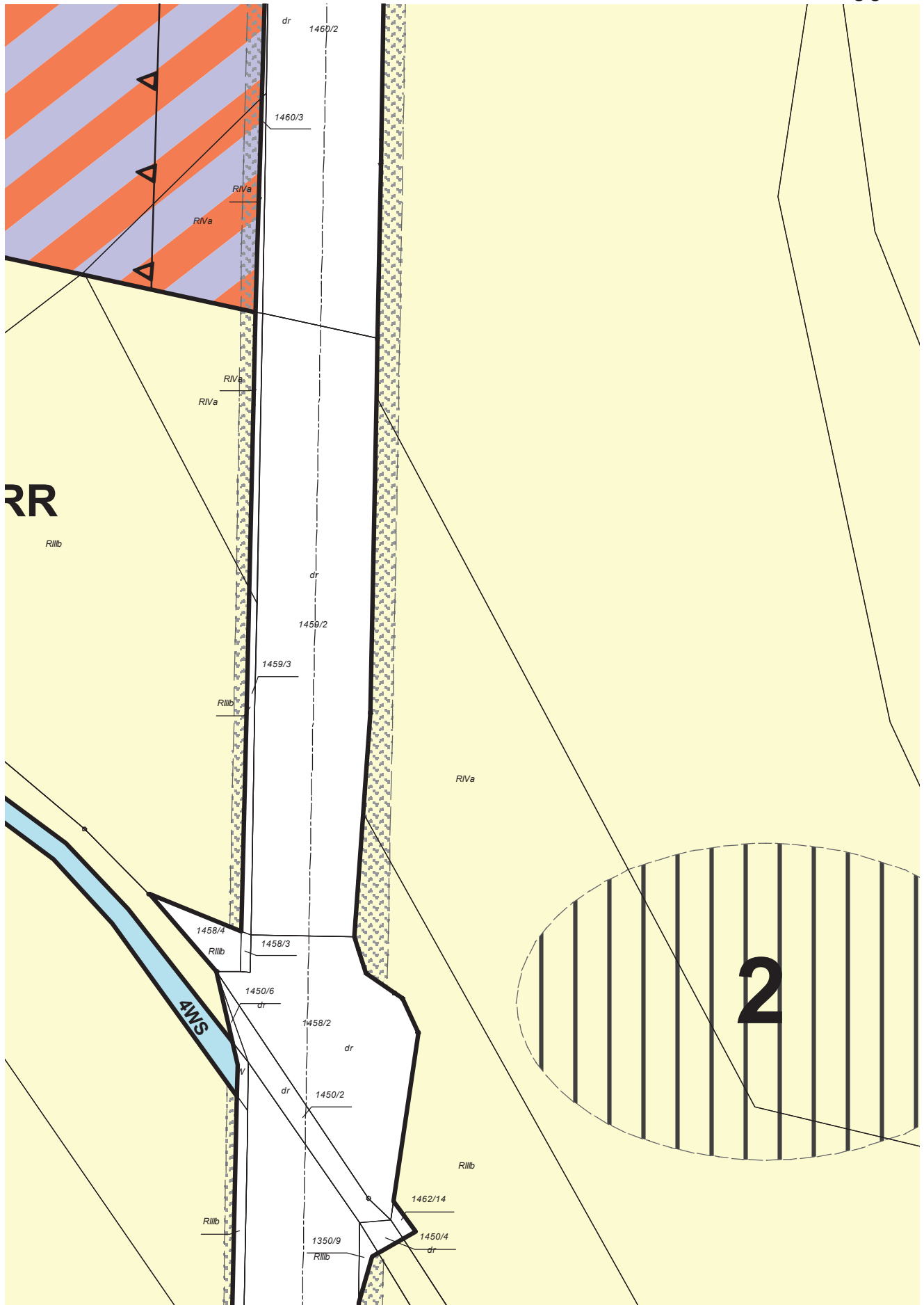


87



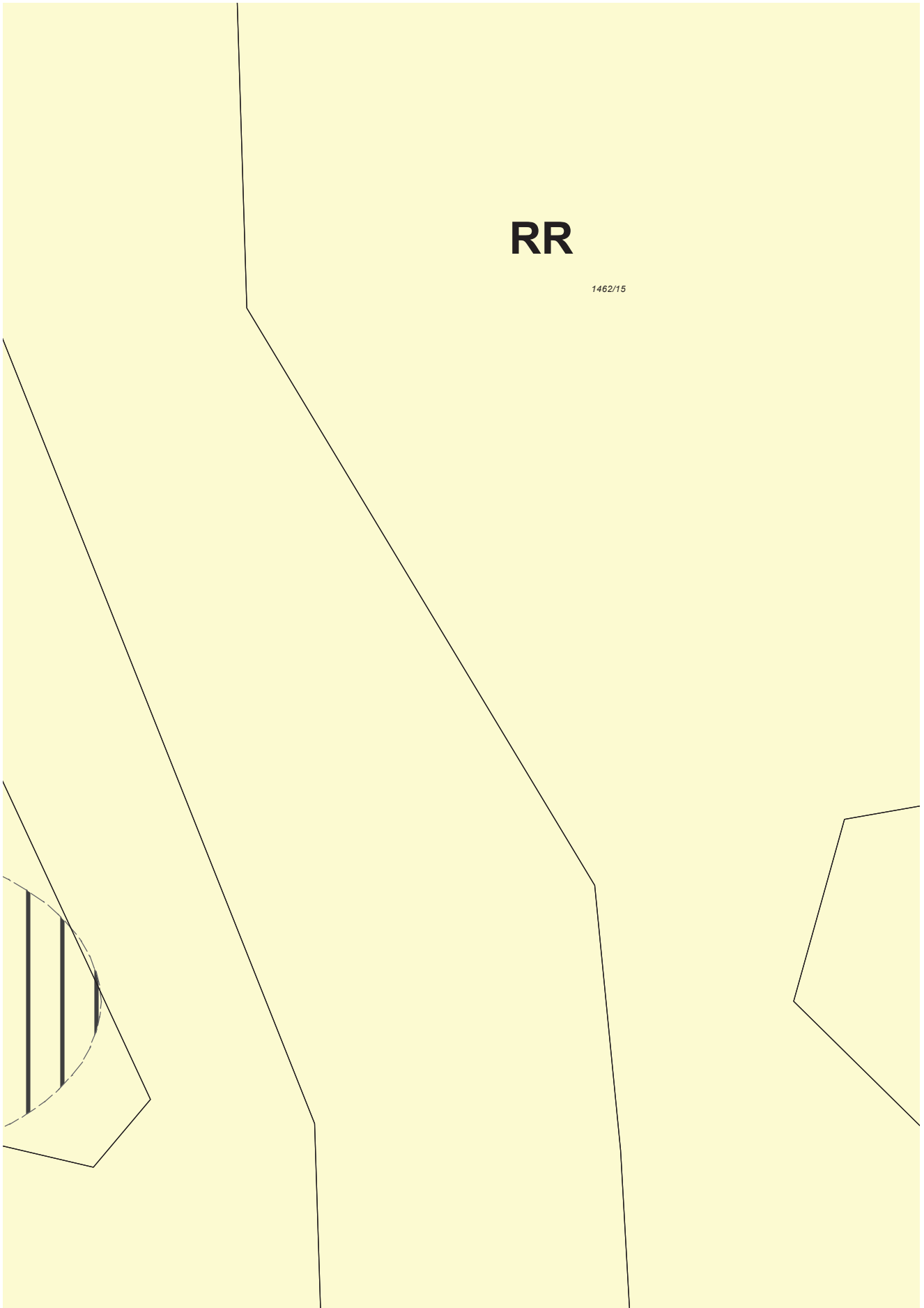


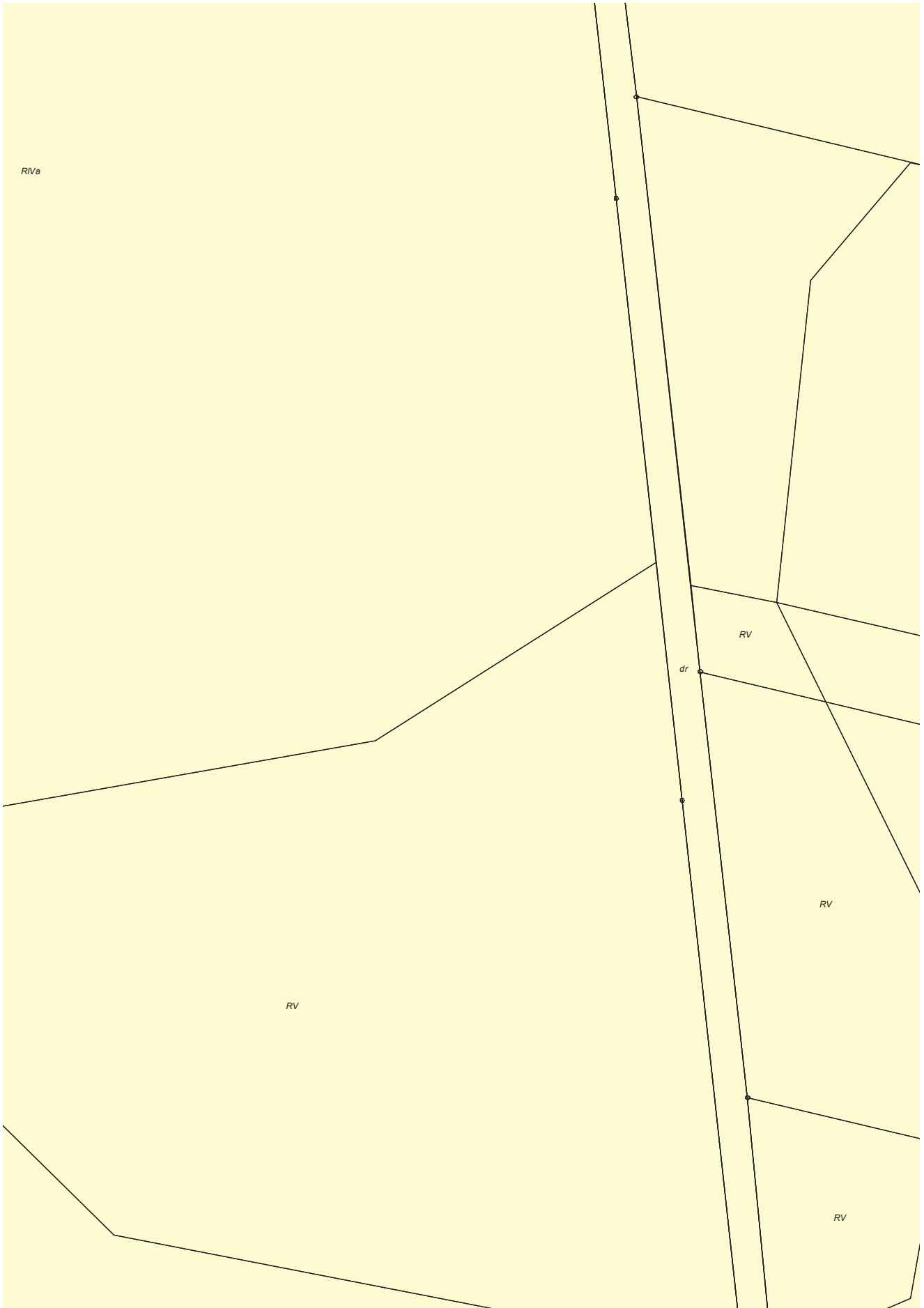


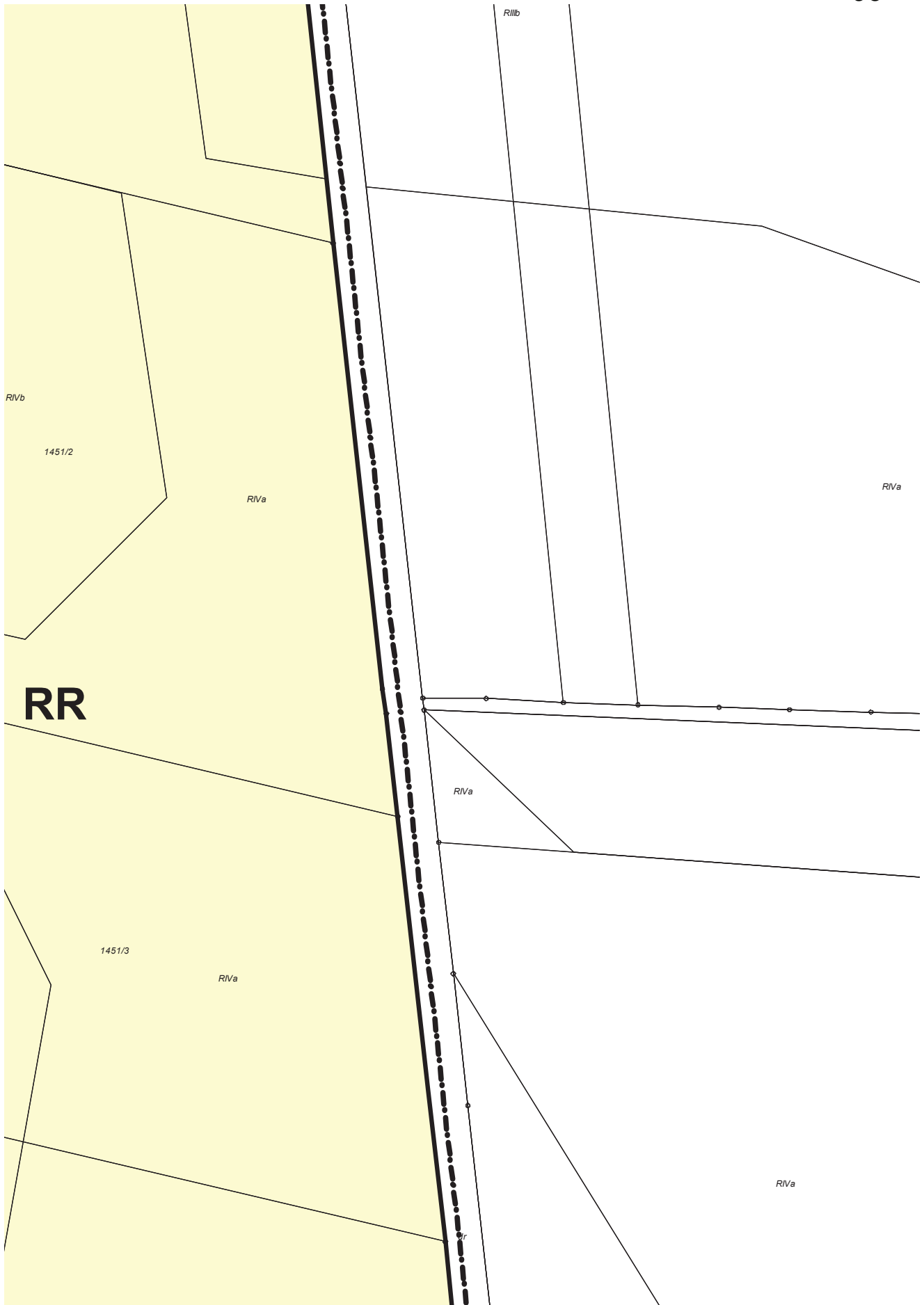


RR

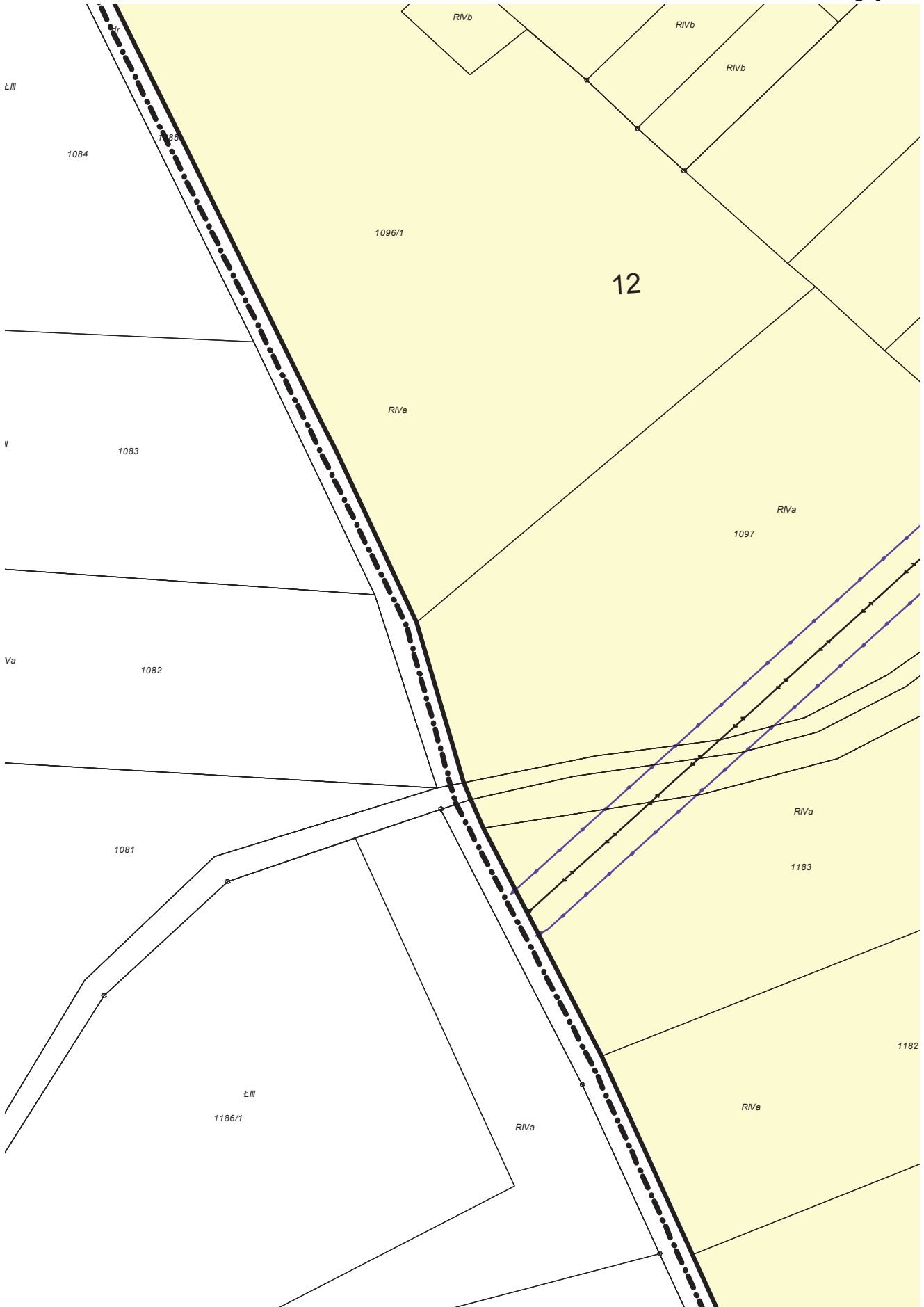
1462/15







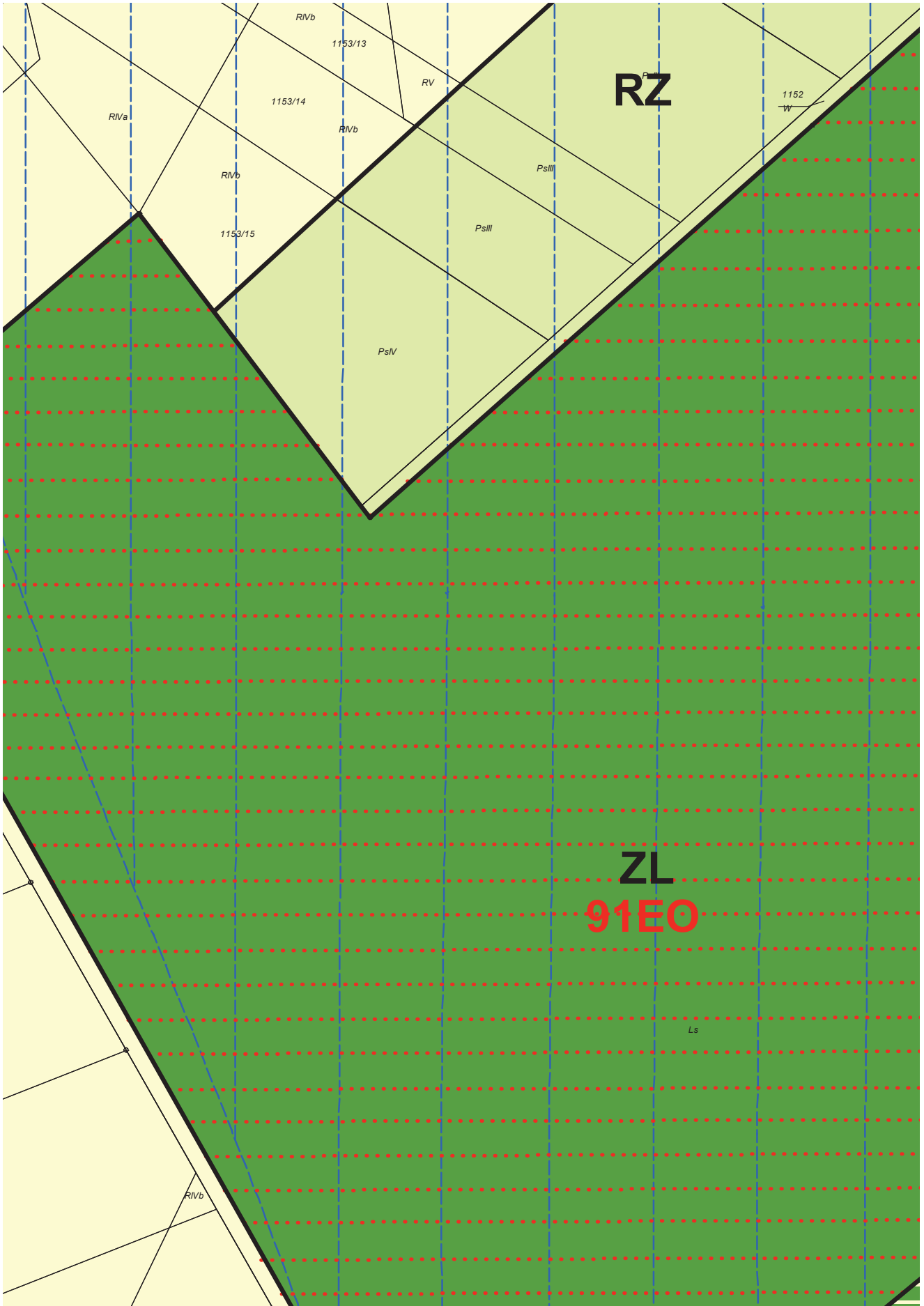
94



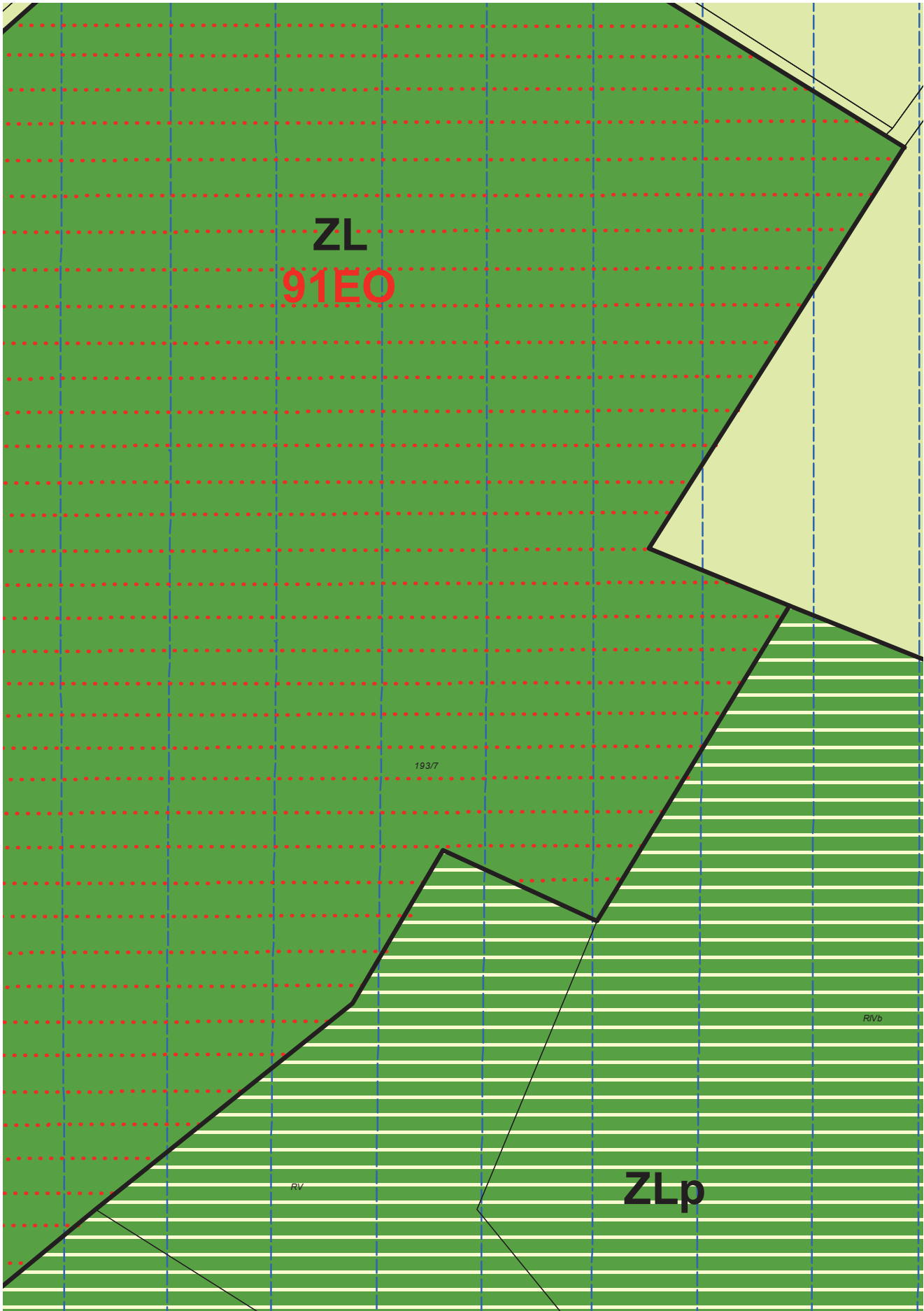
95

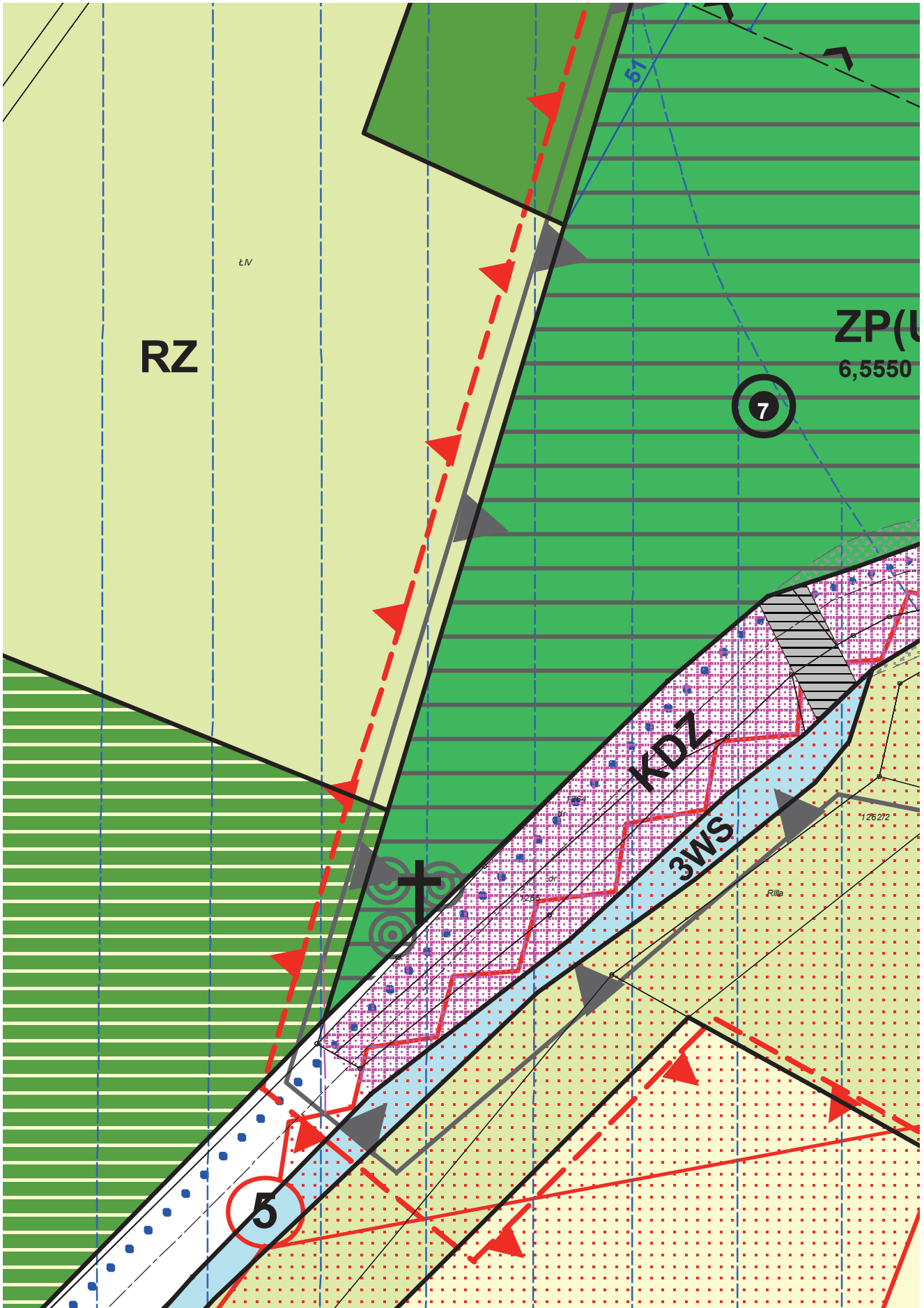


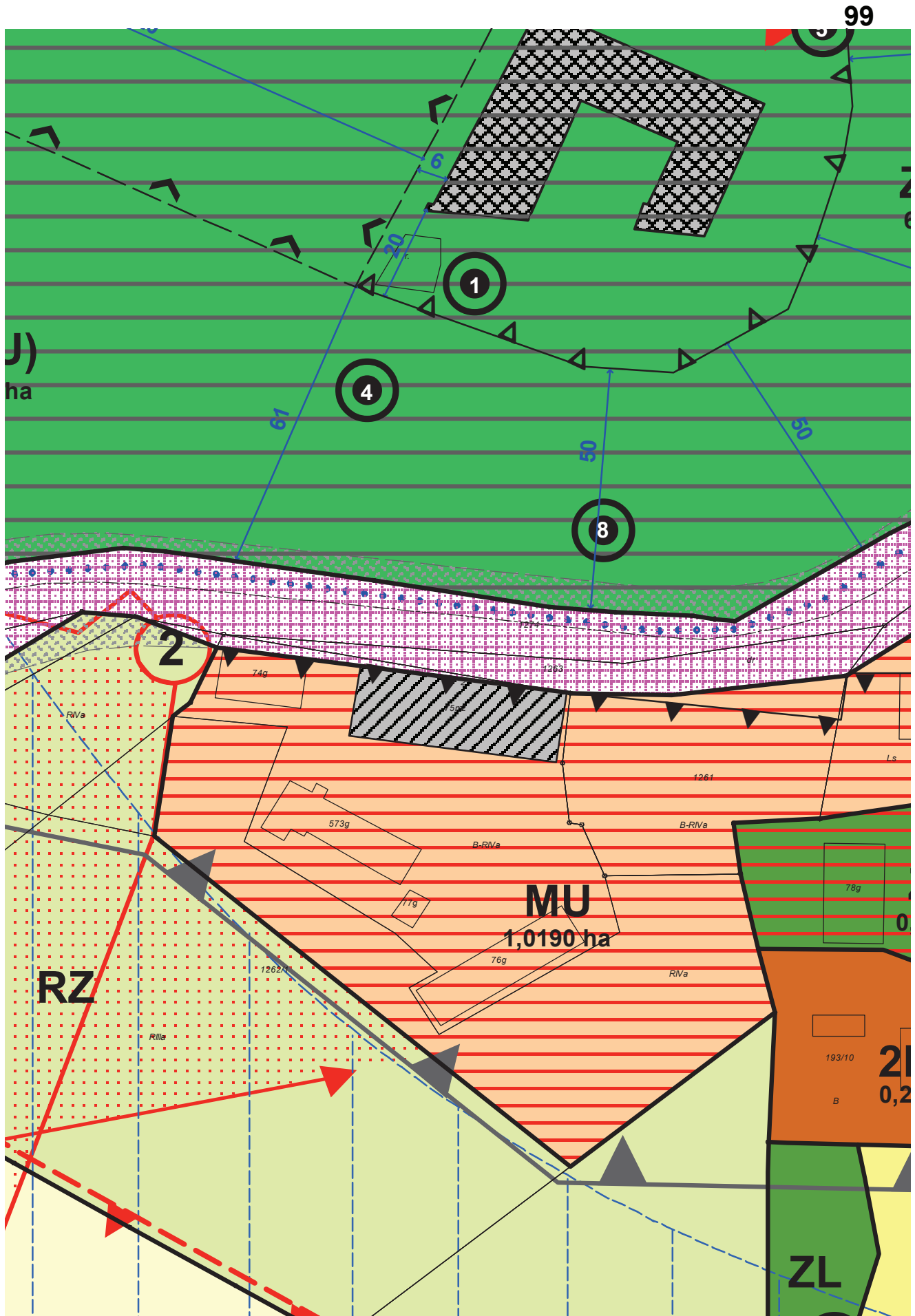
96

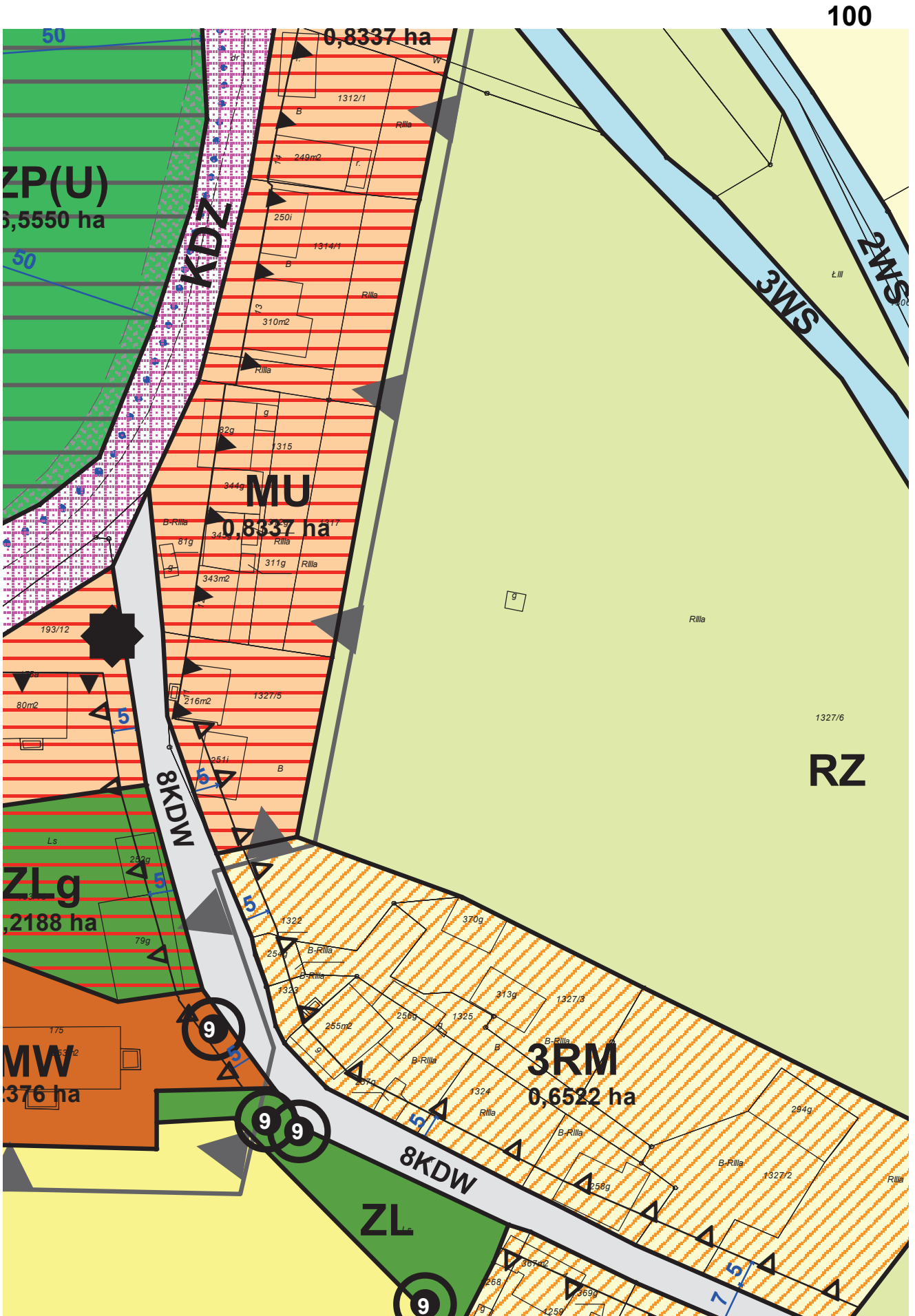


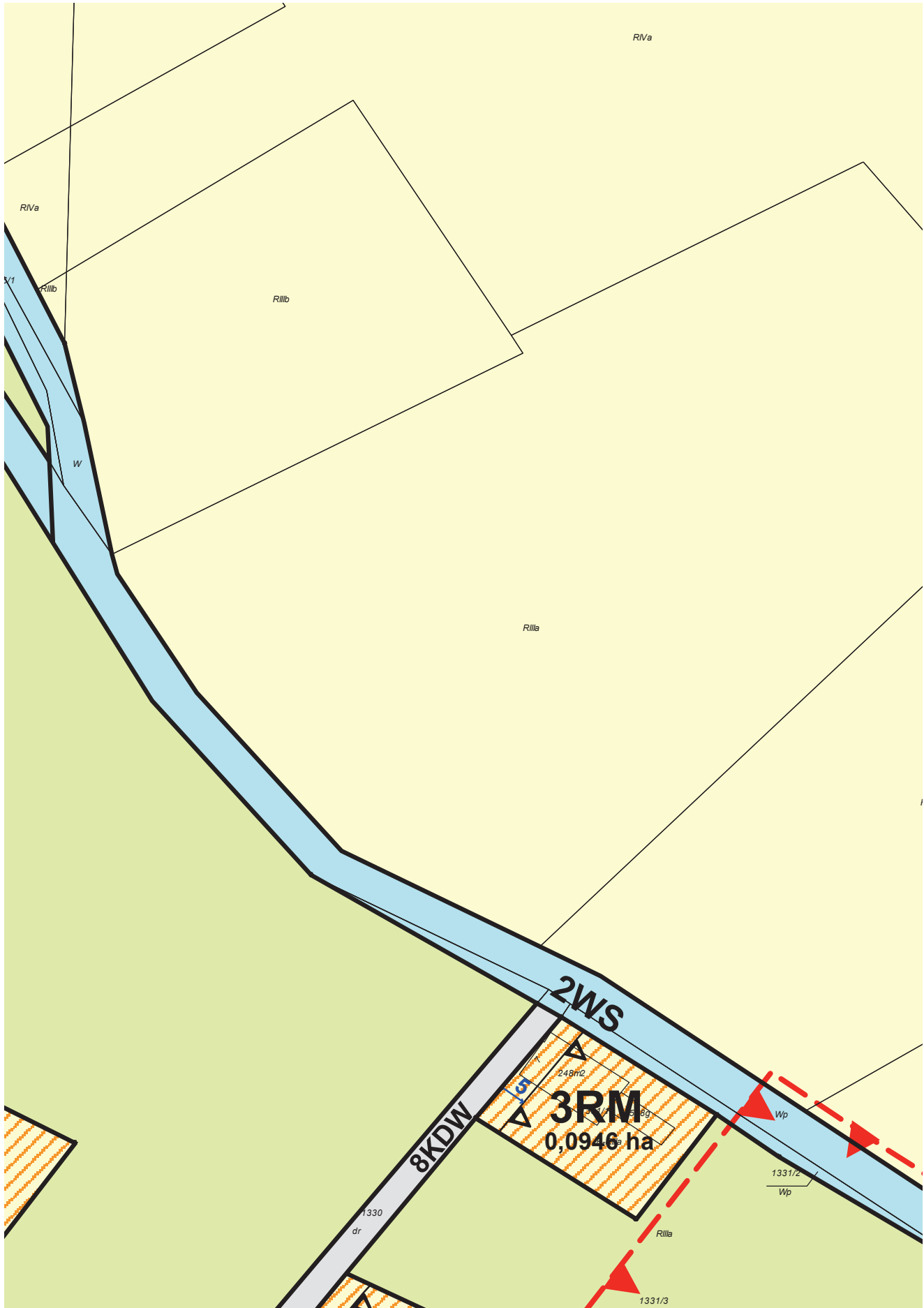
97

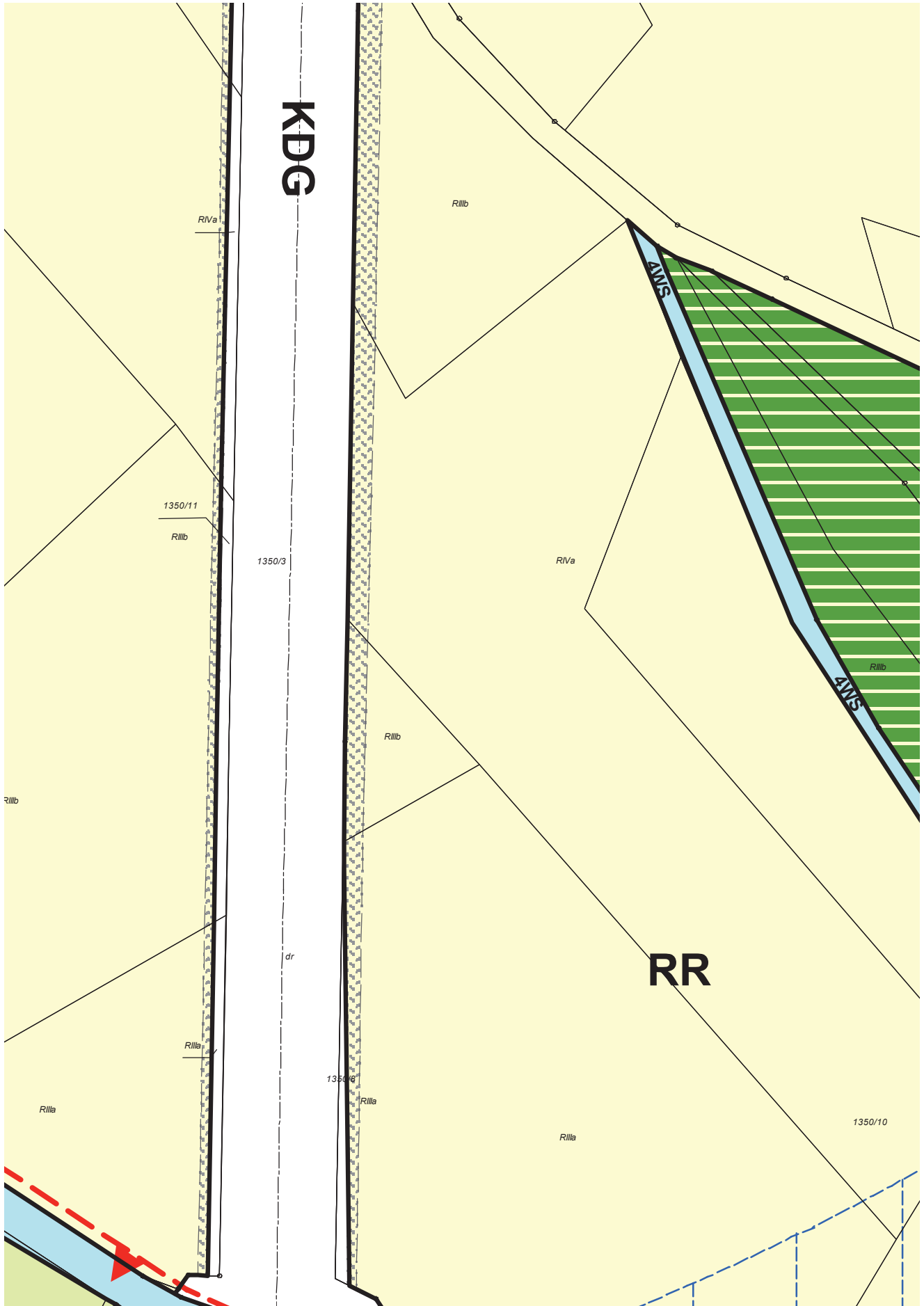






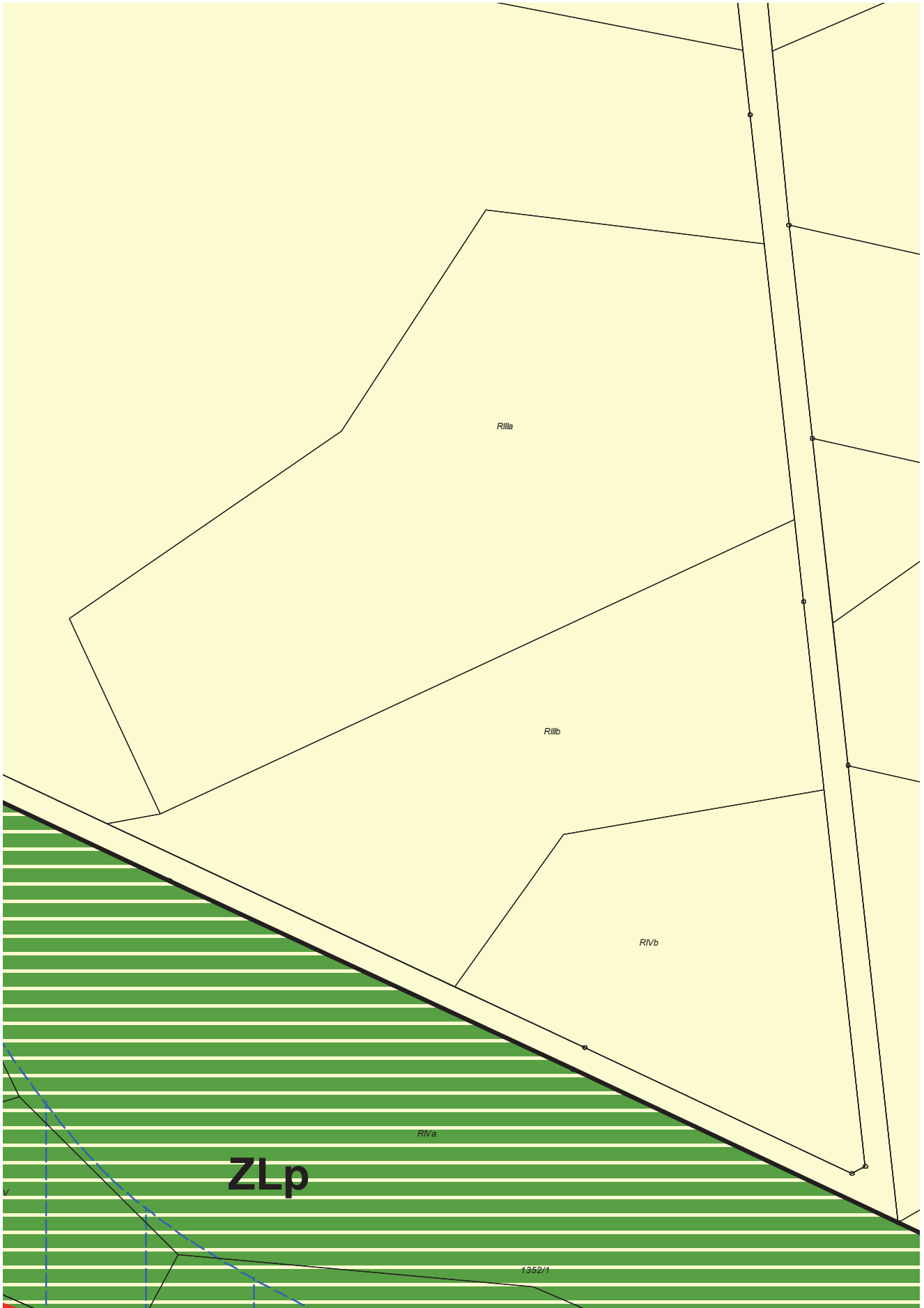




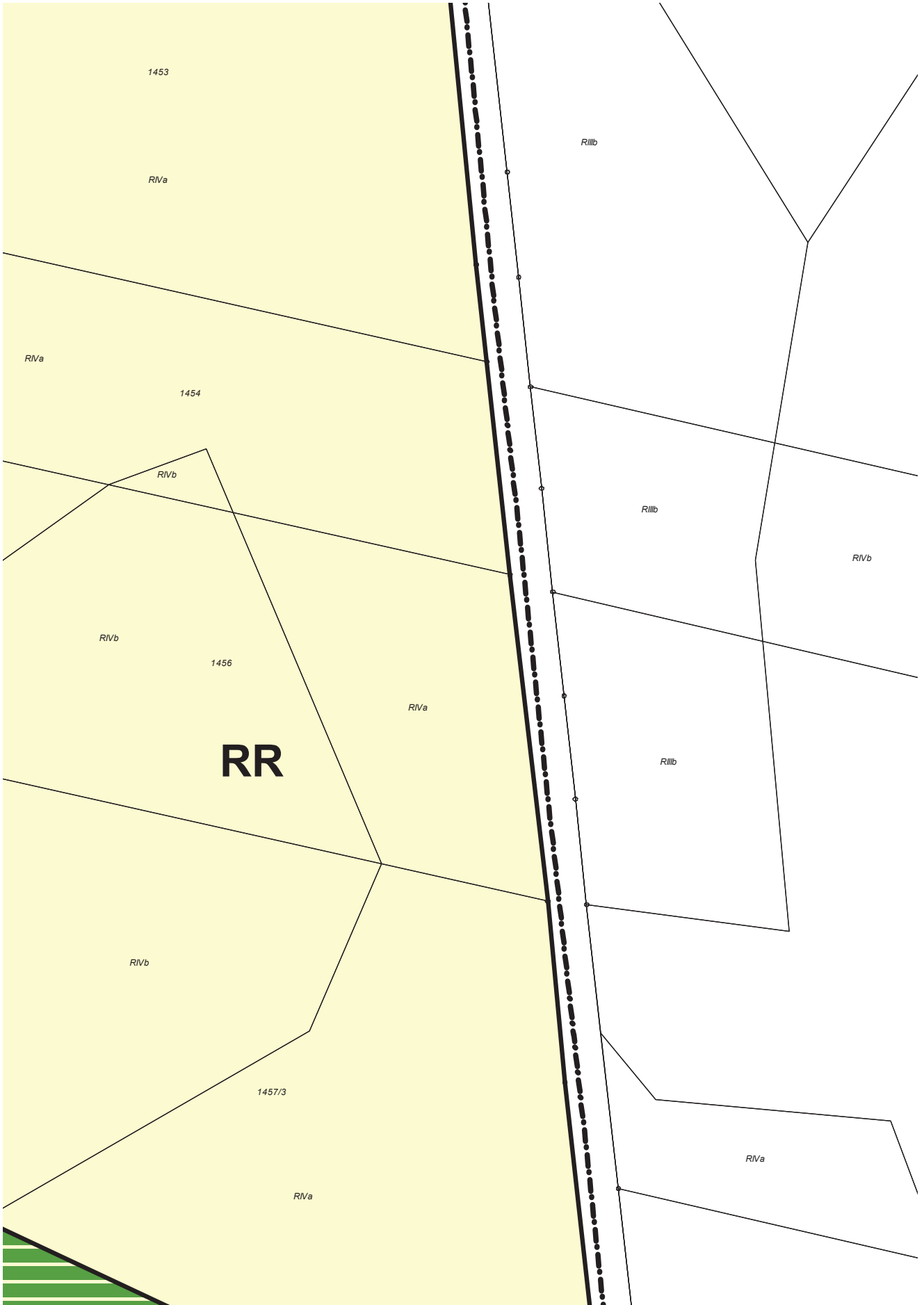


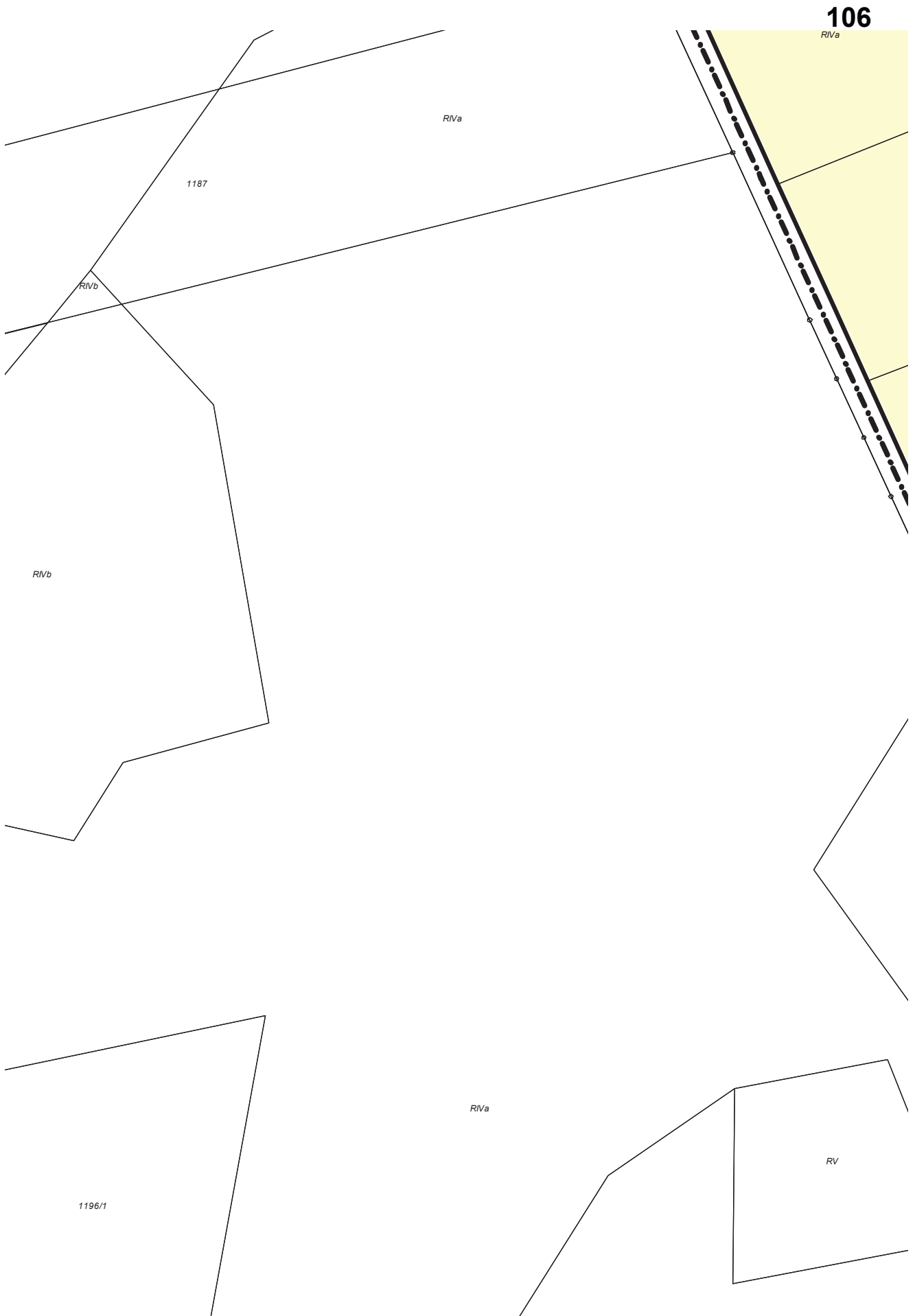


104

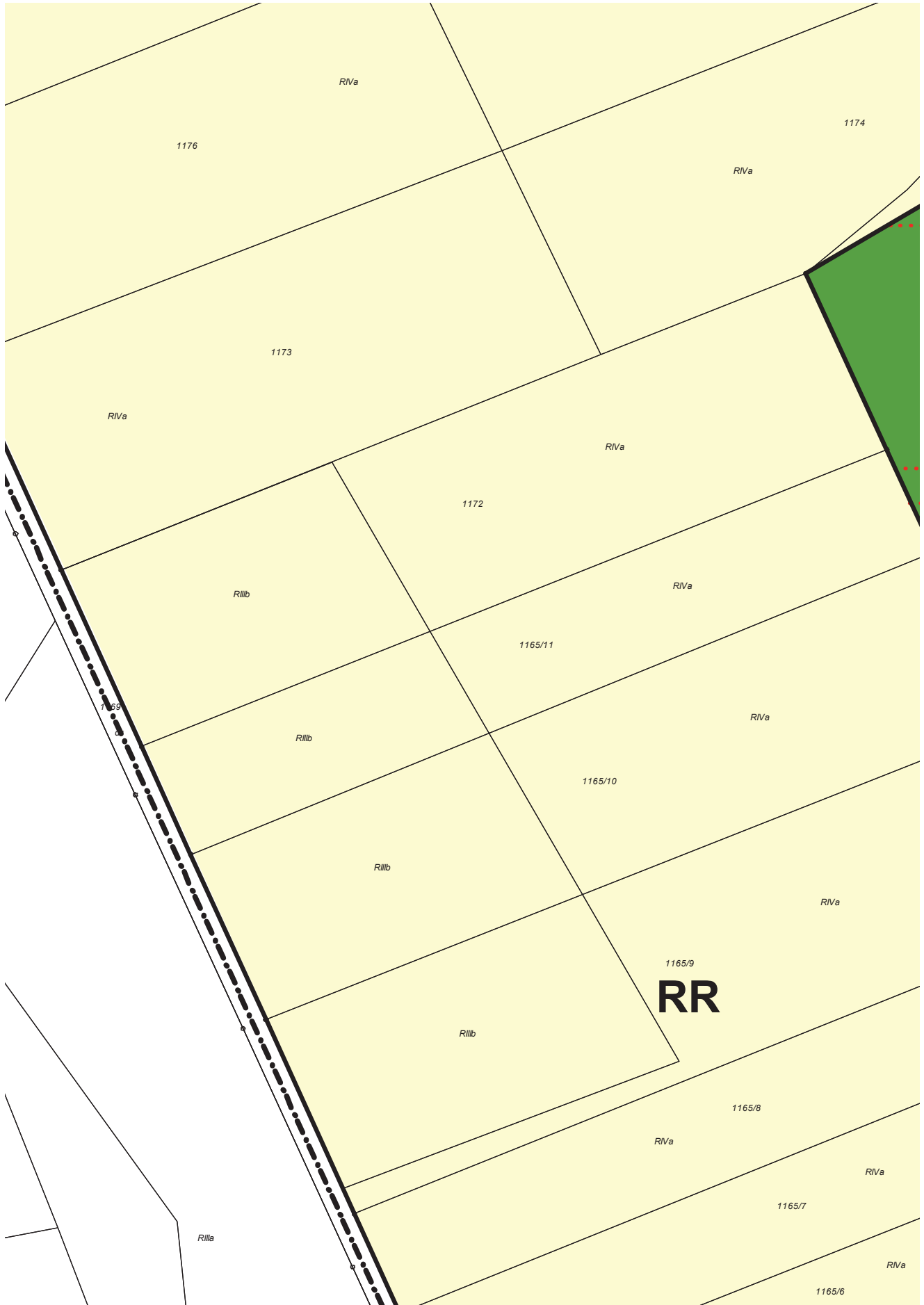


105

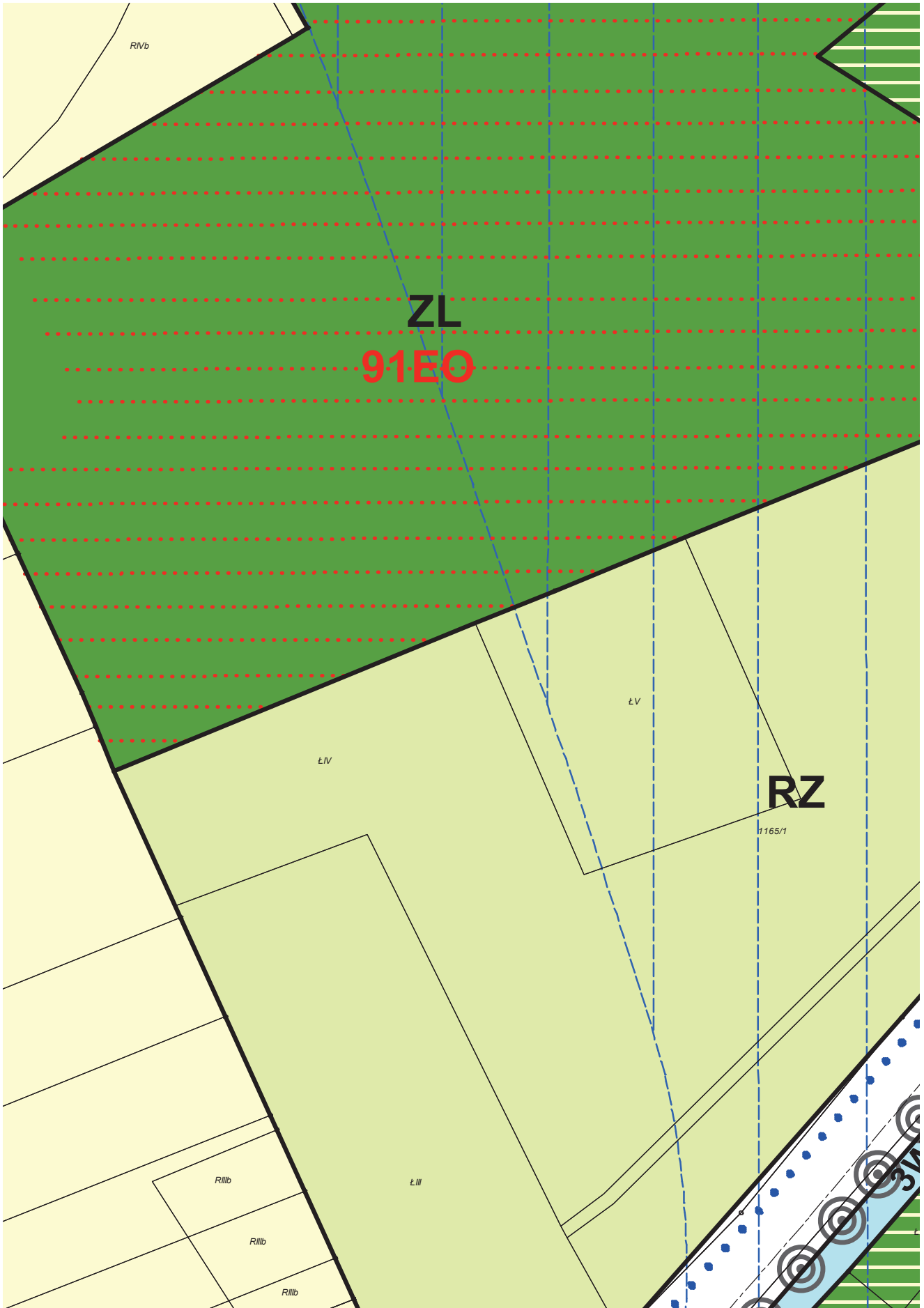


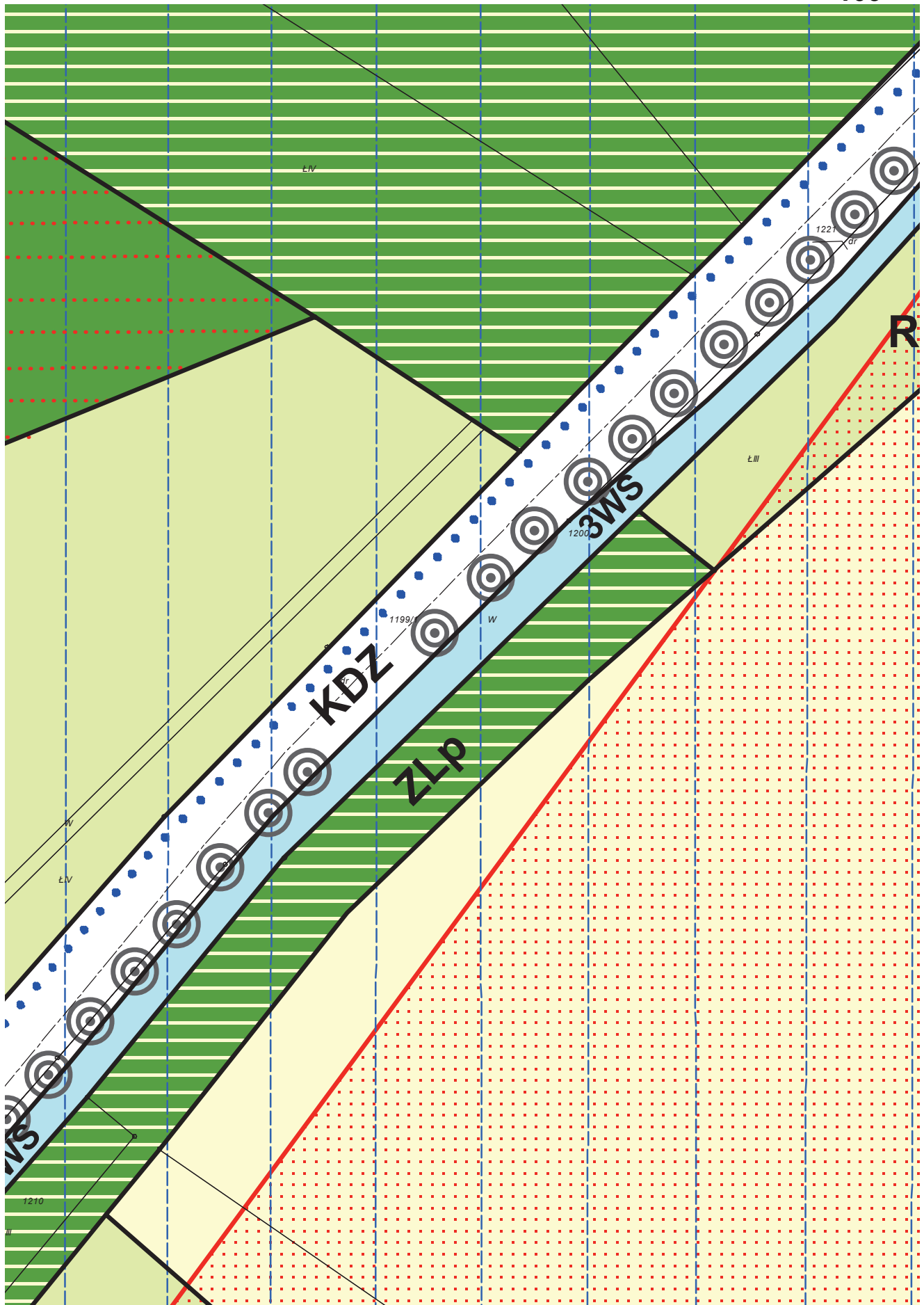


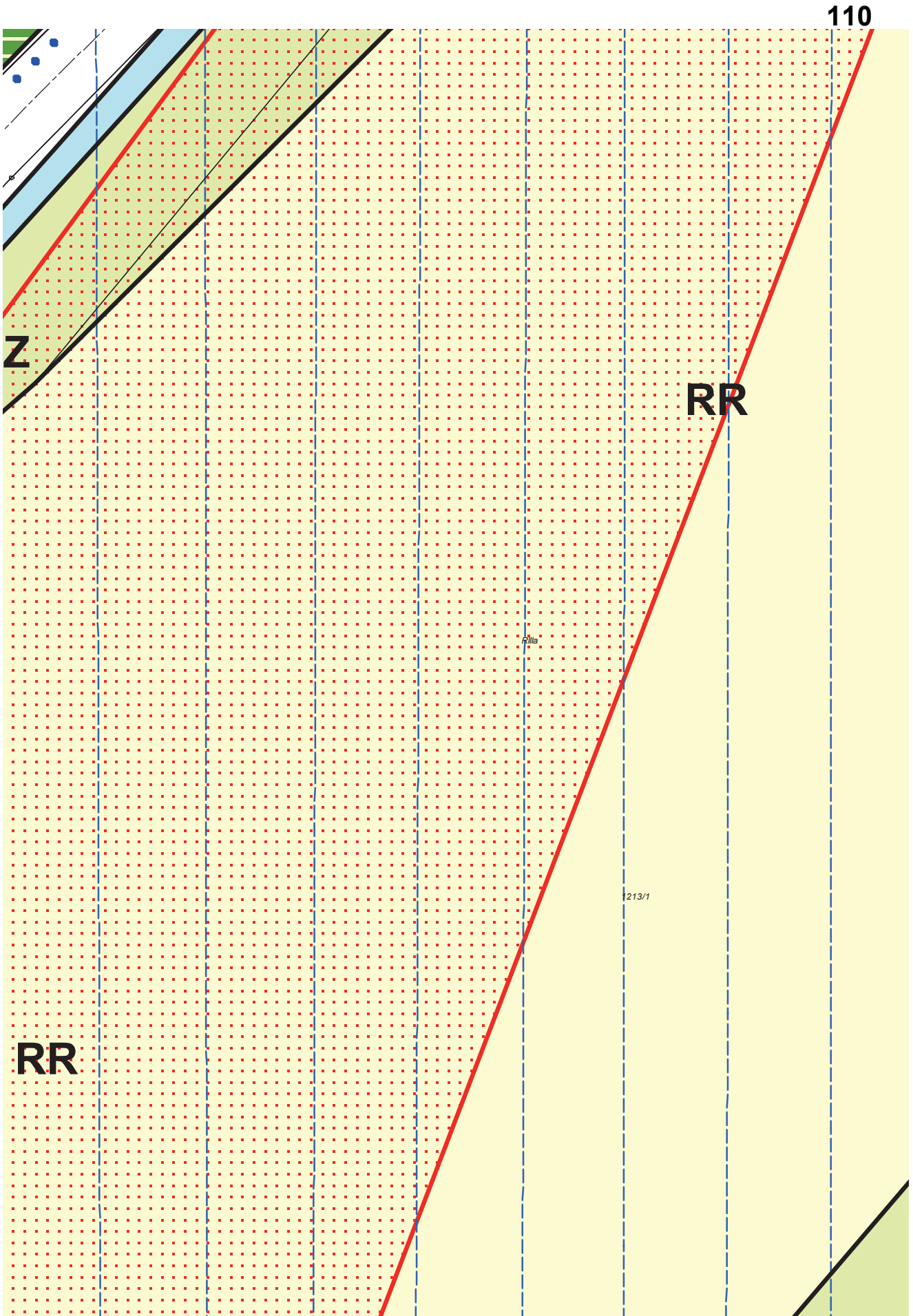
107

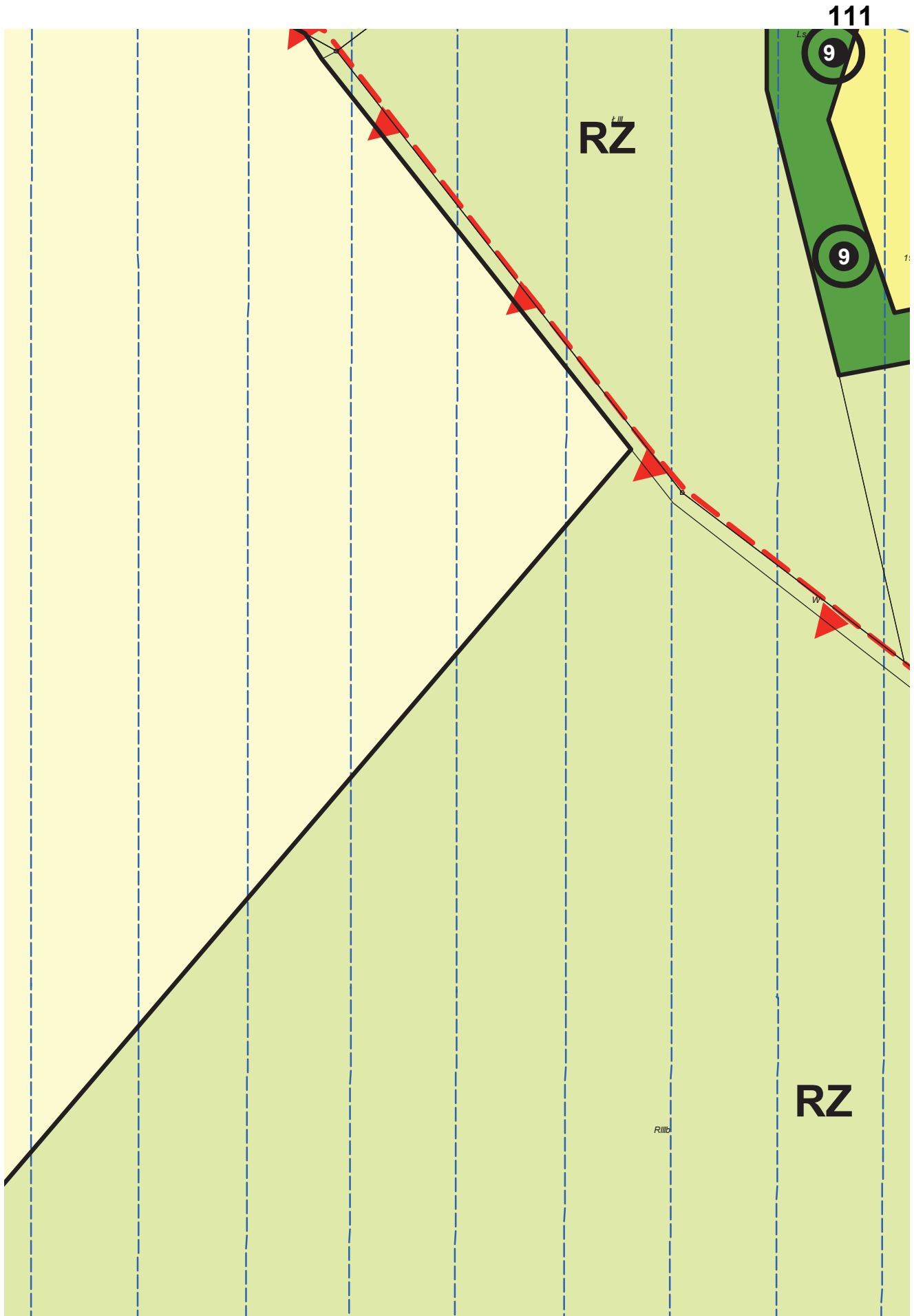


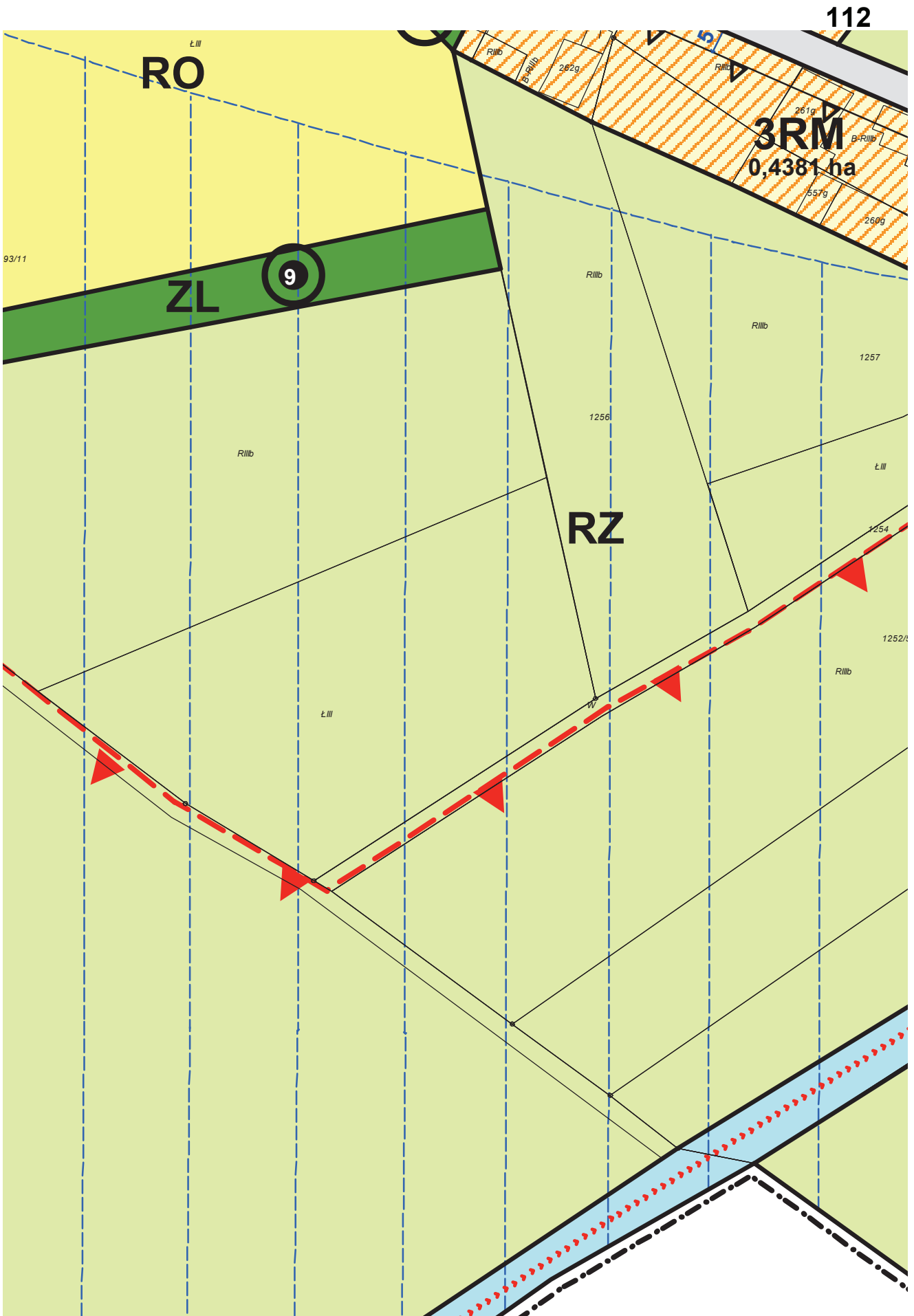
108

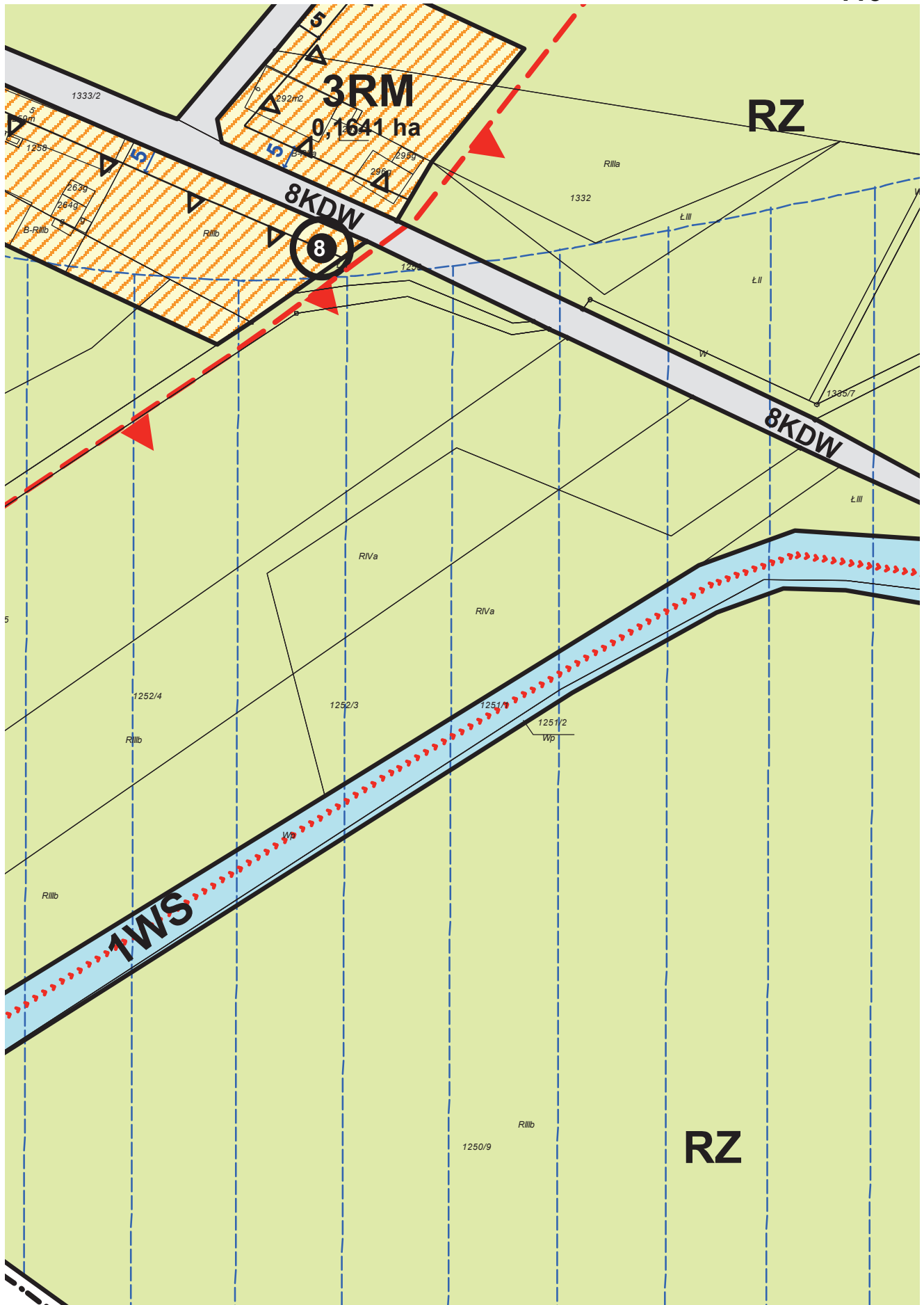




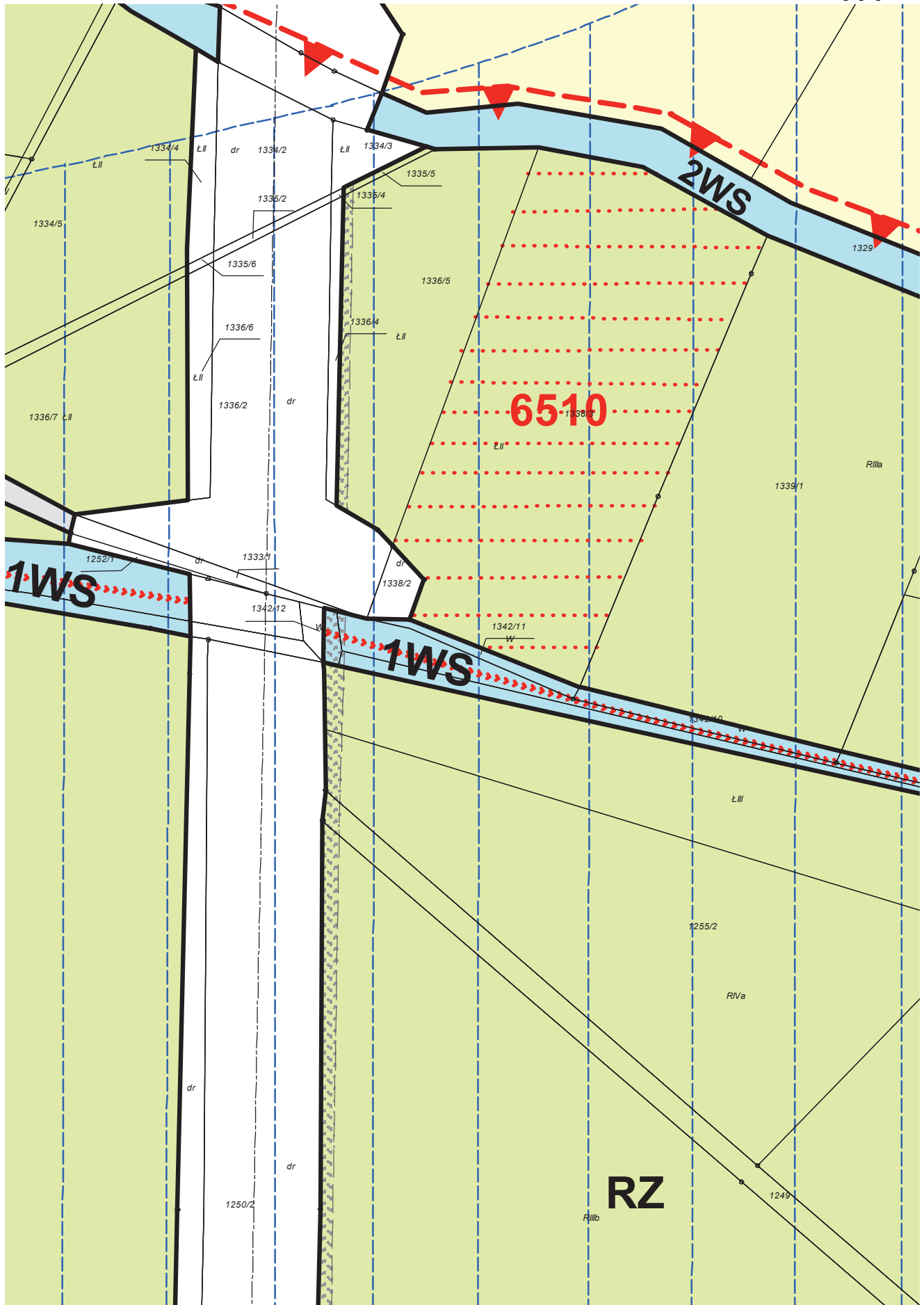




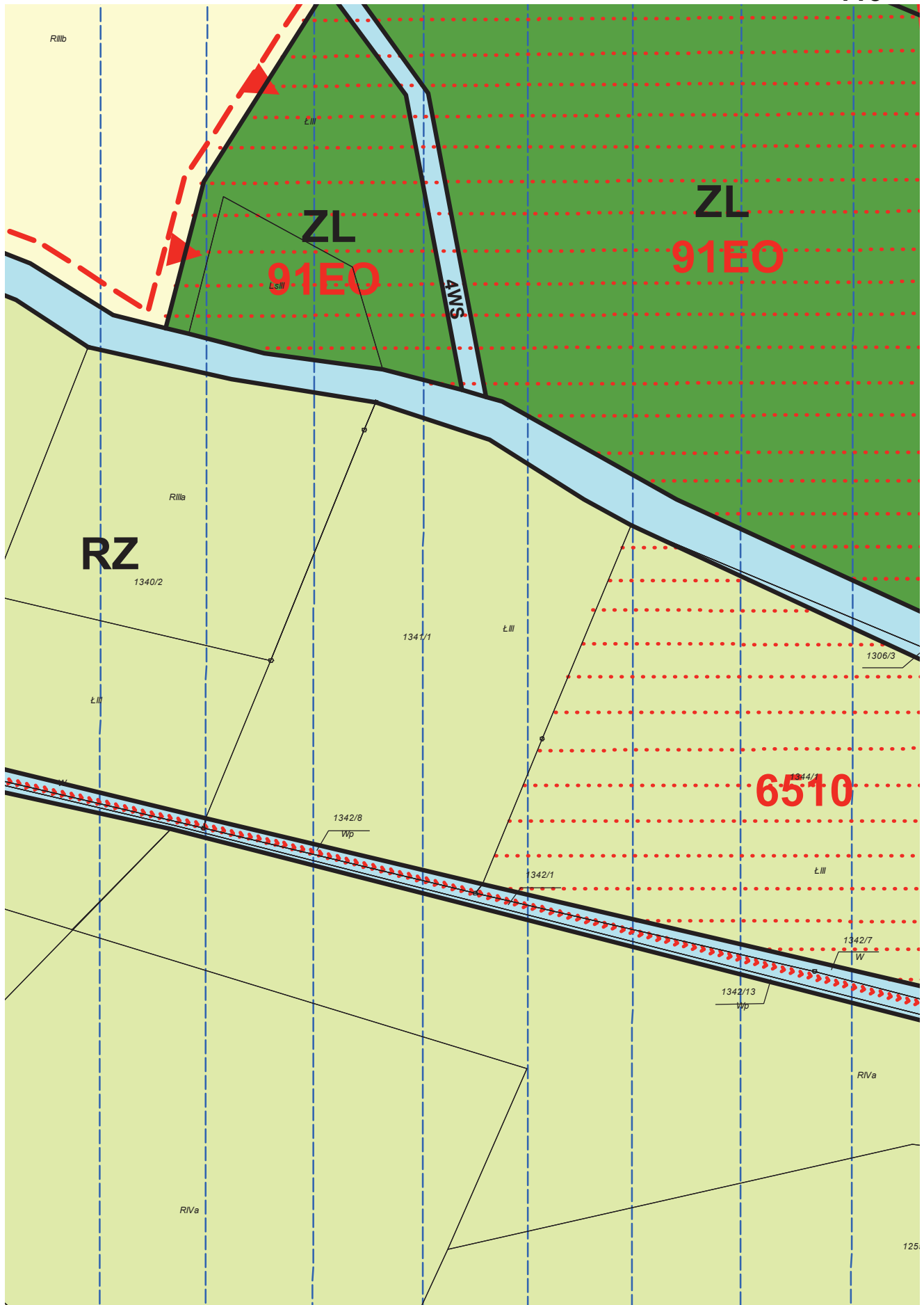




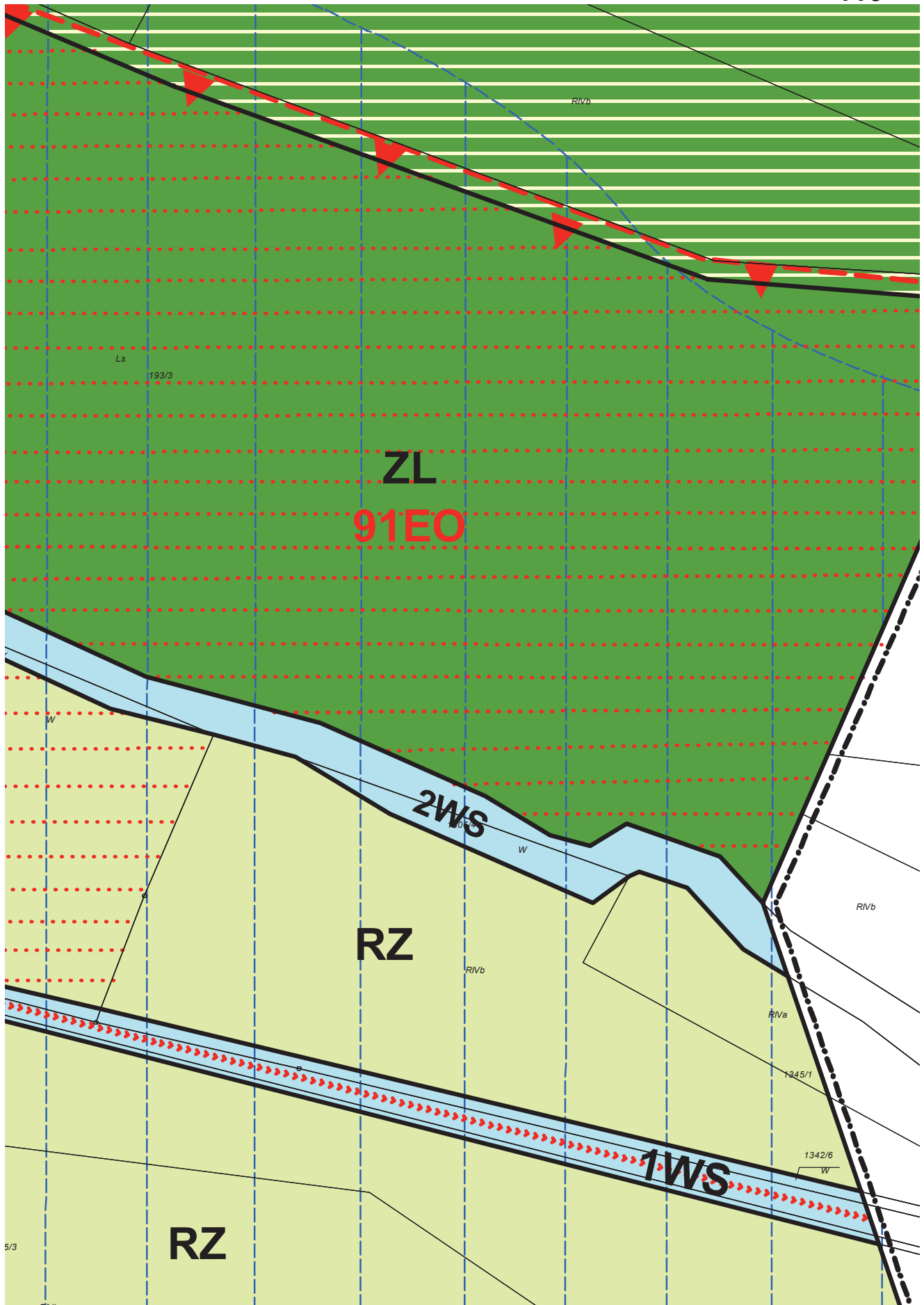
114



115



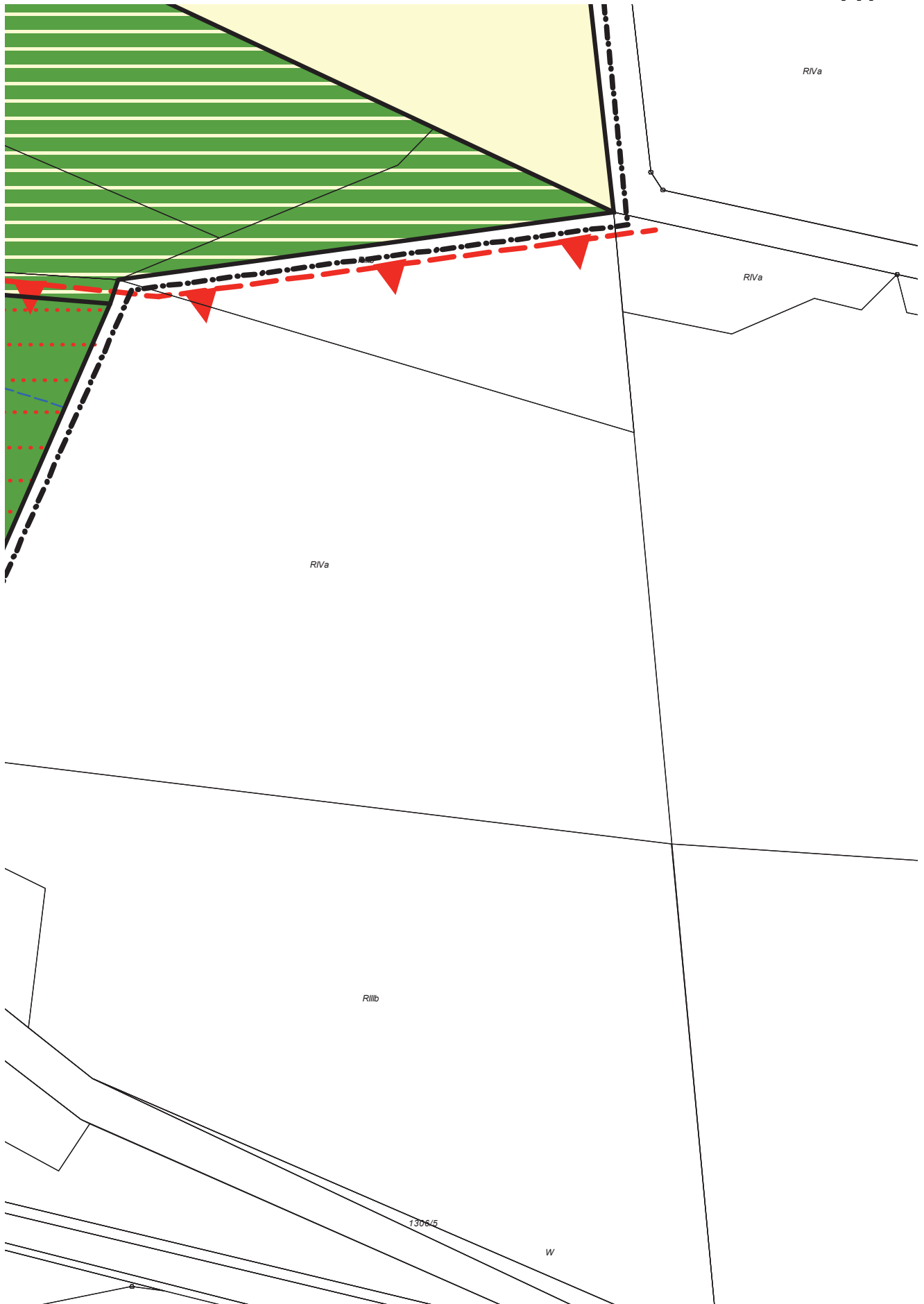
116



5/3

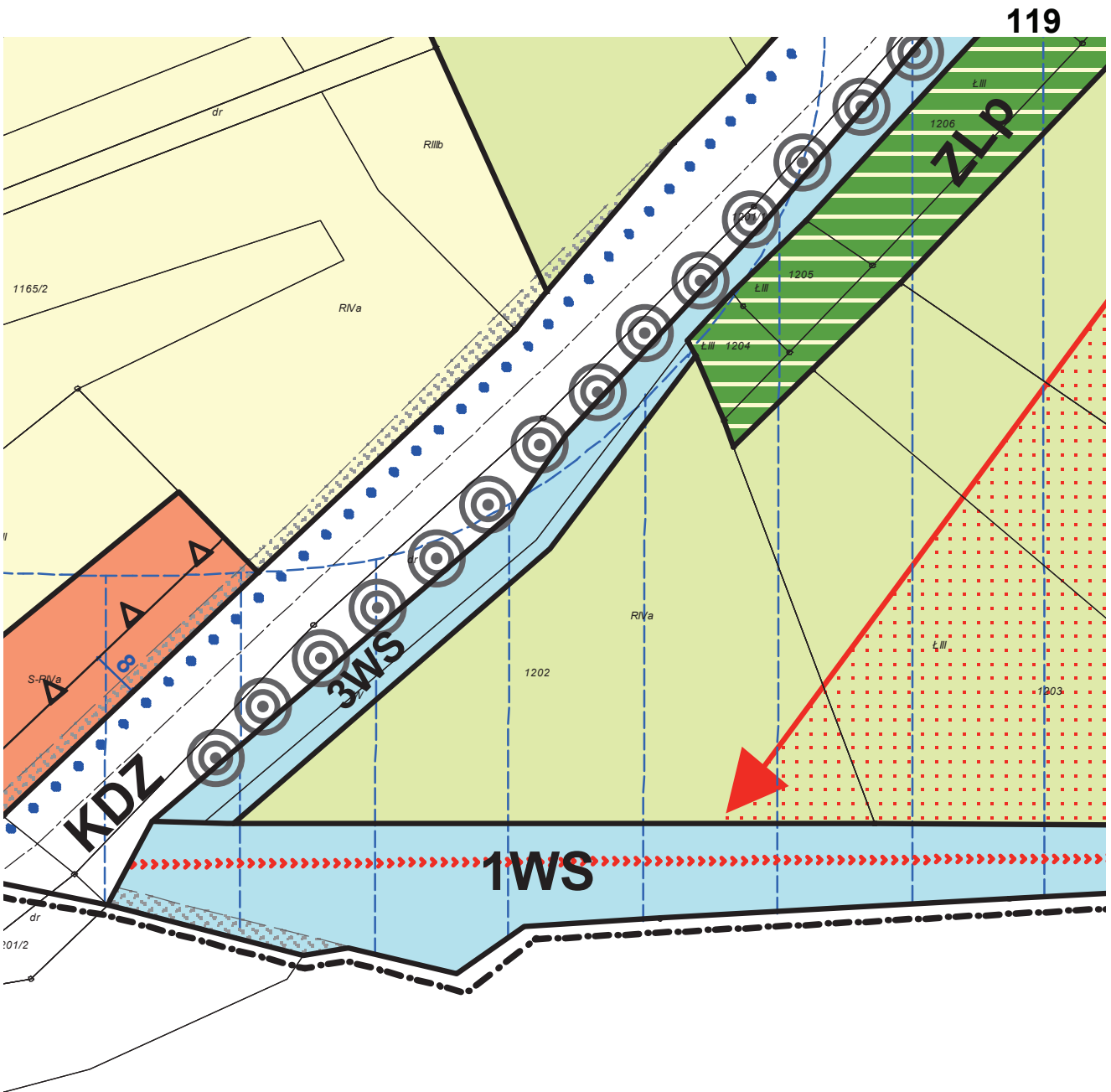
RIVb

117

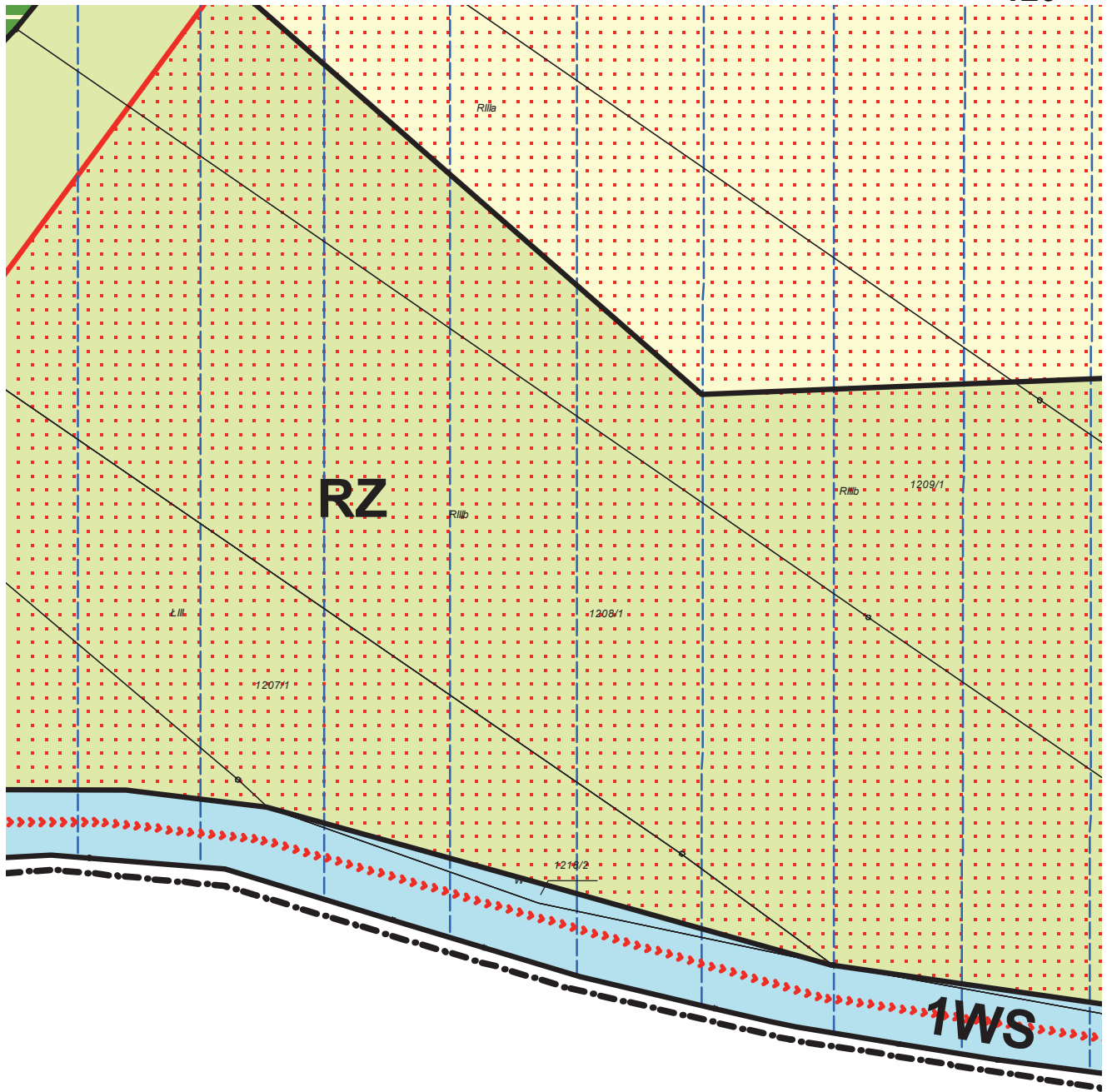


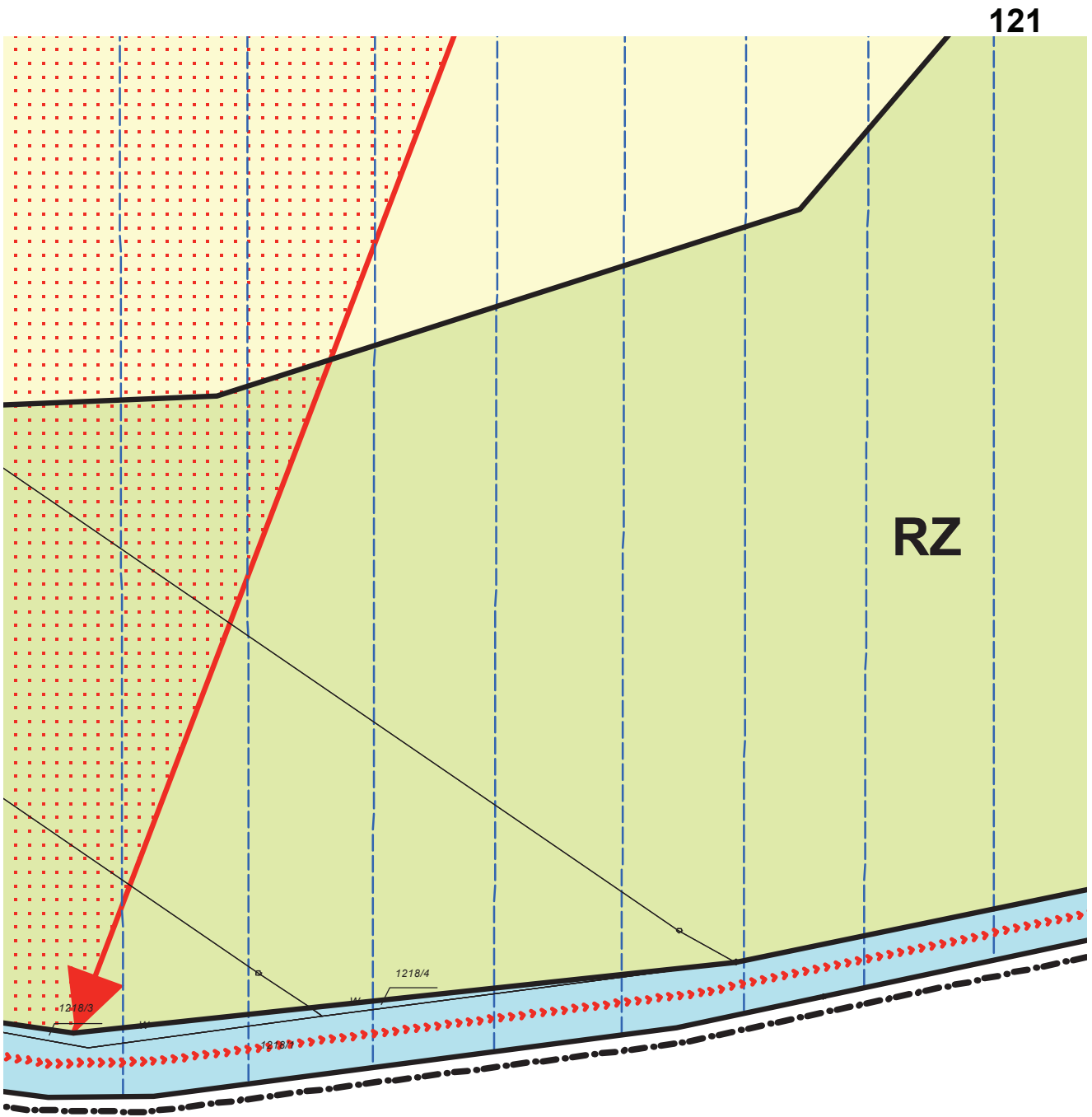
118



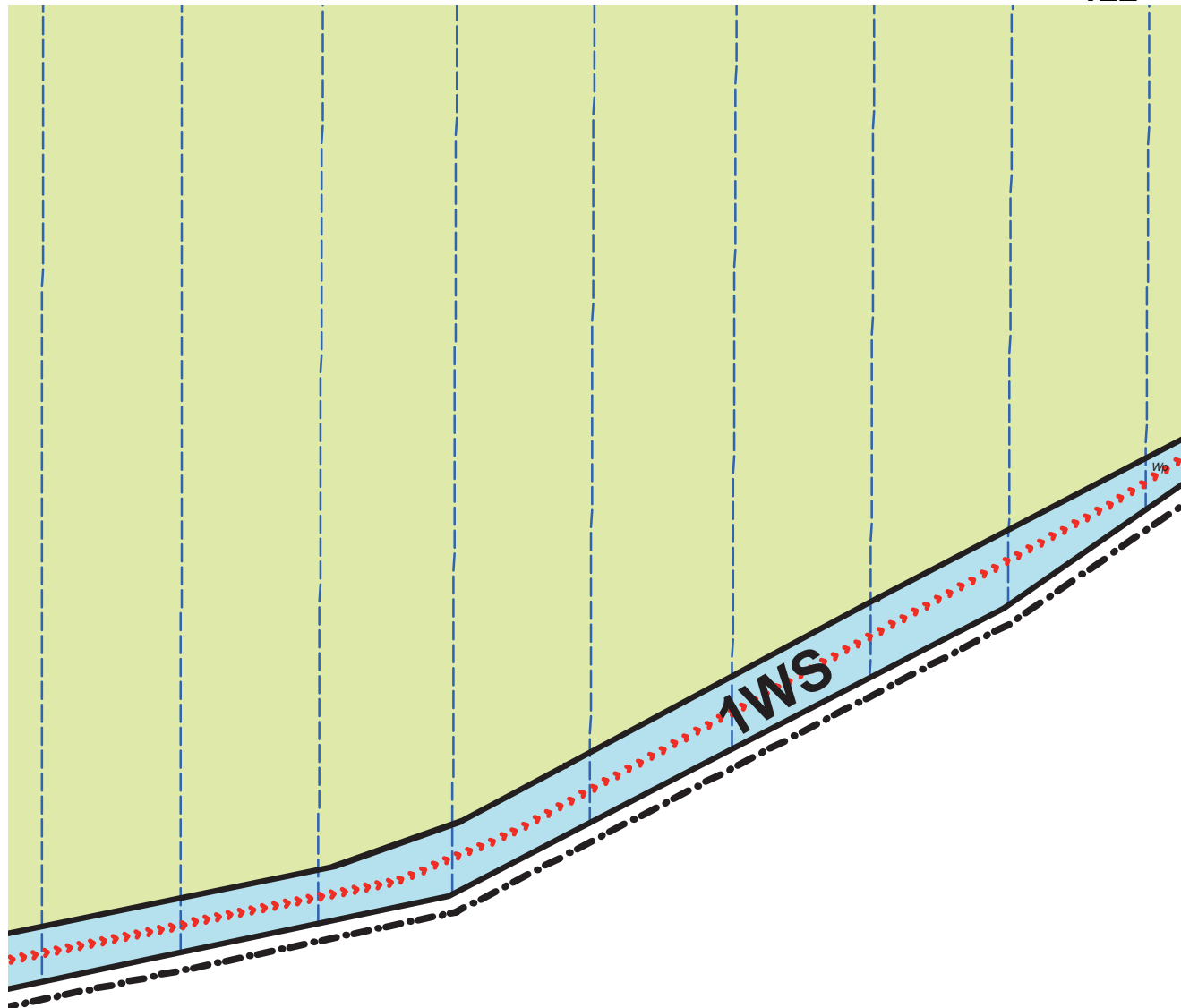


120

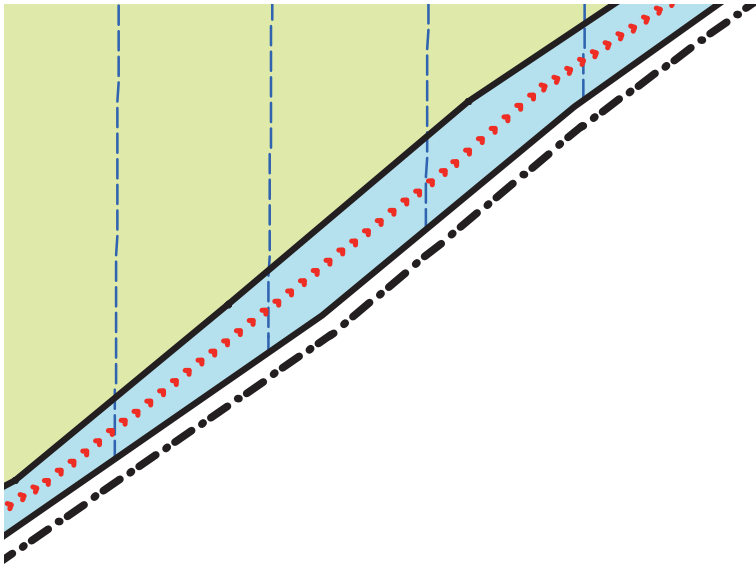




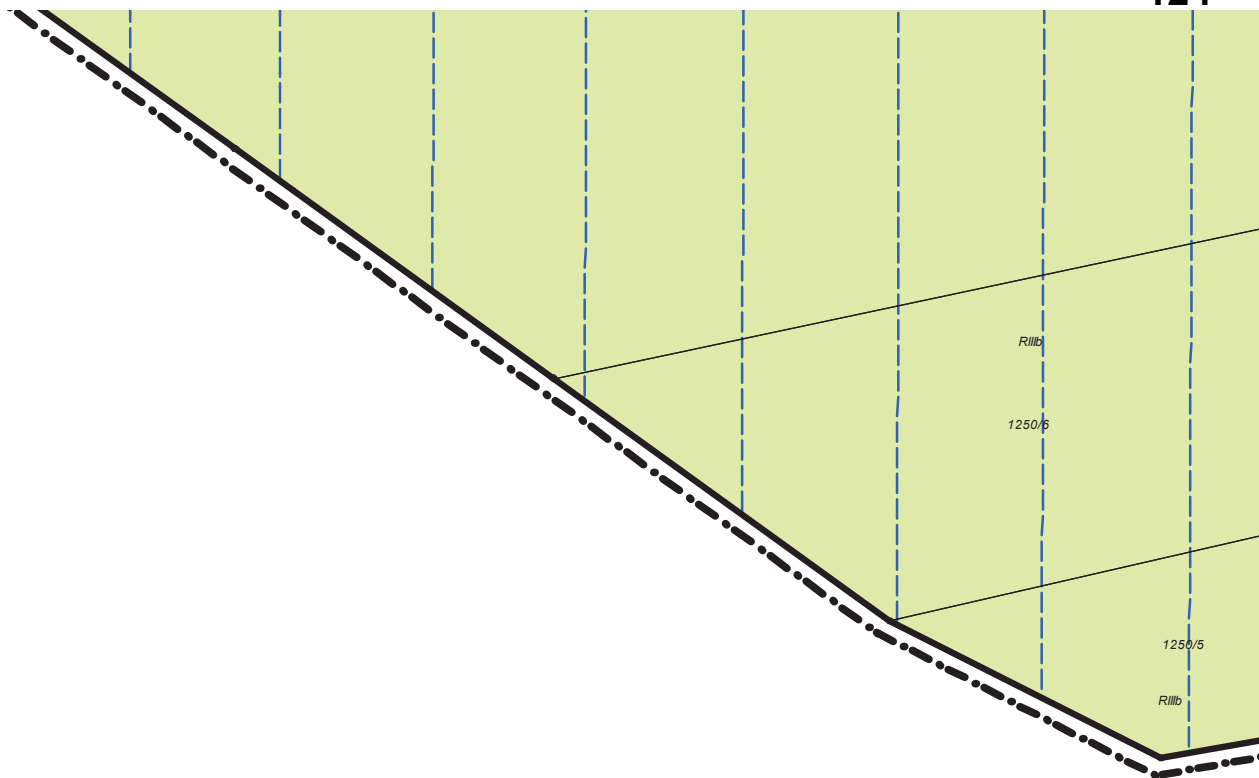
122



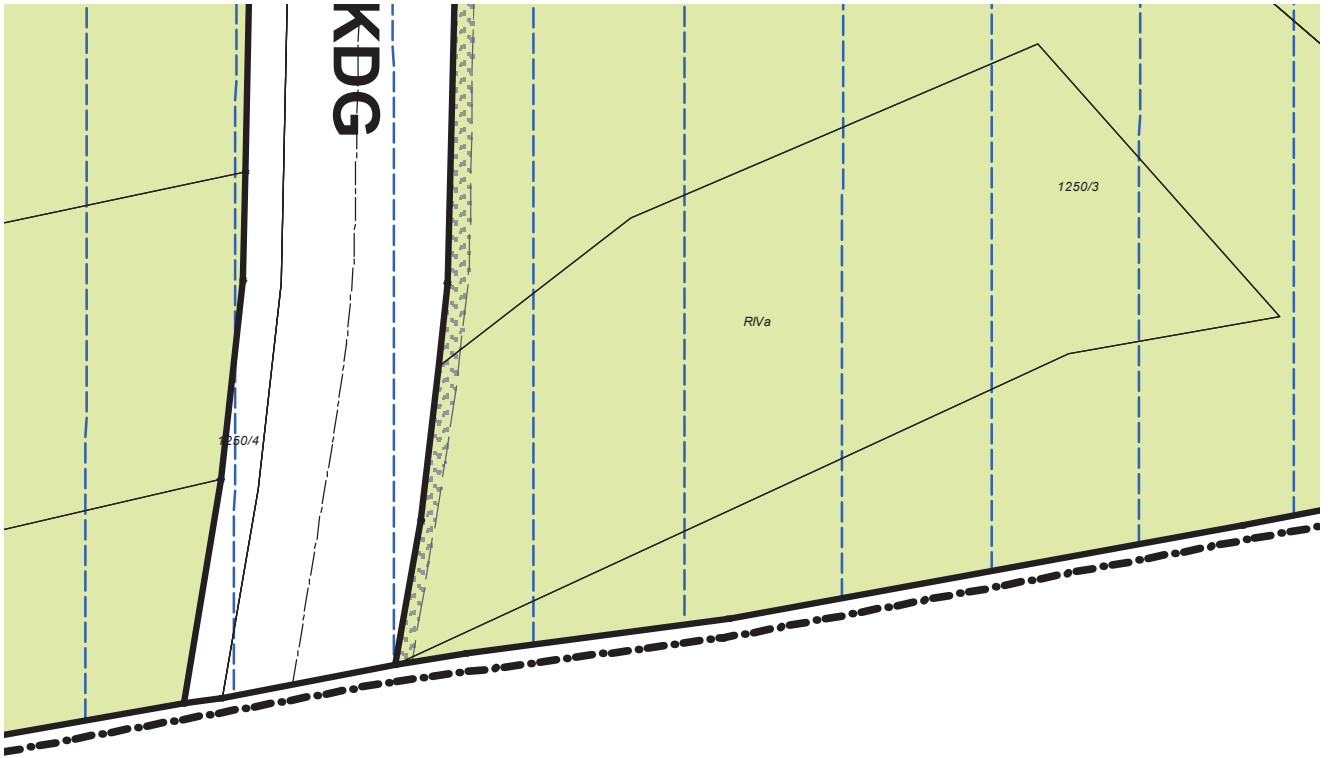
123



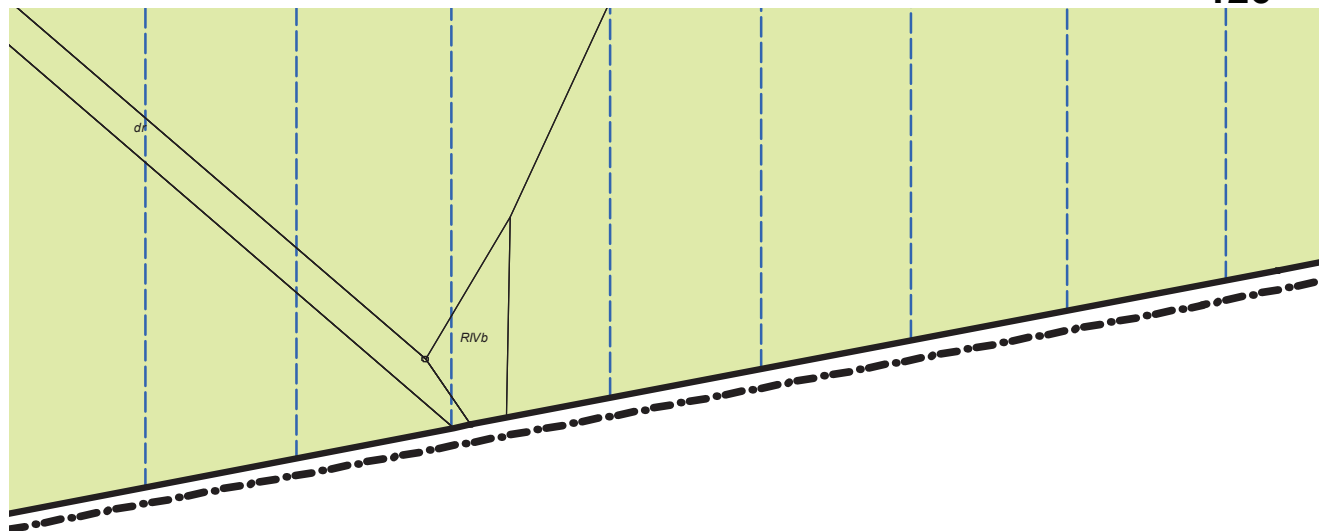
124

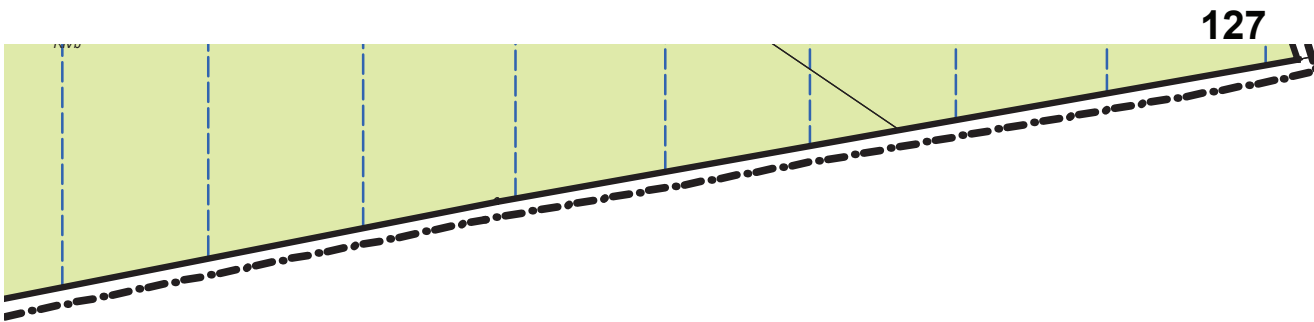


125



126





Załącznik nr 2
do uchwały nr XVII.160.2016
Rady Miejskiej w Białej
z dnia 29 września 2016 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzelice

Rada Miejska w Białej, po zapoznaniu się z rozstrzygnięciem Burmistrza Białej, w którym oświadcza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzelice, w dniach od 19 kwietnia 2016 r. do 20 maja 2016 r. oraz dyskusji publicznej, która odbyła się dnia 22 kwietnia 2016 r., a także w terminie 14 dni od zakończenia okresu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu tj. do dnia 3 czerwca 2016 r., nie wniesiono żadnych uwag, stwierdza, że przeprowadzenie postępowania, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778), jest bezprzedmiotowe tzn. nie wymaga podejmowania rozstrzygnięć w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XVII.160.2016
Rady Miejskiej w Białej
z dnia 29 września 2016 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzelice, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej i ze środków pozyskiwanych na podstawie porozumień z innymi podmiotami, a także ze źródeł zewnętrznych. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (j.t. Dz. U. 2015.139 ze zmianą wprowadzoną poz. 1893) ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego w całości lub w części z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską w Białej wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych.