

## 564

## UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH

z dnia 15 grudnia 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy  
Oborniki Śląskie dla obrębów Jary, Lubnów, Rościszewice, Uraz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Obornikach Śląskich uchwala, co następuje:

## § 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla gminy Oborniki Śląskie dla obrębów Jary, Lubnów, Rościszewice, Uraz.

## § 2

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa § 1 uchwały,
- 2) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z ostatecznych decyzji administracyjnych,
- 3) **rysunkach planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy planu, będące załącznikami graficznymi od nr 1–4 do uchwały Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich, przedstawionymi na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali:
  1. 1:2000 obręb Rościszewice,
  2. 1:2000 obręb Jary,
  3. 1:2000 obręb Lubnów,
  4. 1:2000 obręb Uraz
    - a) 1:2000 wieś Niziny,
    - b) 1:2000 wieś Uraz,
    - c) 1:2000 wieś Raków.
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcja jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych uchwały,
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,
- 7) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów

i obiektów, do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,

- 8) **liniach zabudowy obowiązujących** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunkach planu, określające usytuowanie podstawowej bryły budynku; linie te przekroczyć mogą wysunięte zadania, przedsiwzięcia wejściowe, balkony i wykusze,
- 9) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunkach planu, których żaden element zabudowy nie może przekroczyć,
- 10) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi:
  - a) oświaty,
  - b) zdrowia i opieki społecznej,
  - c) rekreacji i wypoczynku,
  - d) społeczno-kulturalne,
  - e) administracji publicznej,
  - f) siedziby organizacji społeczno-politycznych i religijnych,
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi:
  - a) handlu detalicznego,
  - b) gastronomii,
  - c) rzemiosła nieuciążliwego związanego z konsumpcją indywidualną i naprawą sprzętu gospodarstwa domowego,
  - d) obsługi działalności gospodarczej,
  - e) pocztowe i łączności,
- 12) **usługach innych** – należy przez to rozumieć:
  - a) policję,
  - b) straż pożarną,
- 13) **kalenicowym układzie zabudowy** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków o dachach dwuspadowych, których kalenica jest równoległa do obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, a w przypadku zabudowy o niewyznaczonej planem linii zabudowy, do osi najbliższej drogi przy której zlokalizowany jest budynek,
- 14) **terenach rehabilitacji istniejącej zabudowy** – należy przez to rozumieć tereny o substandardowych warunkach zamieszkania, pracy i korzystania z usług, wynikających ze złego stanu technicznego zabudowy, zbyt dużej gęstości zabudowy, zagrożenia bezpieczeństwa i braków w infrastrukturze technicznej przeznaczonych do poprawy lub kreacji walorów estetycznych, funkcjonalnych i technicznych,

- 15) **tereny zdegradowane** – należy przez to rozumieć tereny i obiekty które nie posiadają charakteru regionalnego i swoją formą architektoniczną i wielkością kubatury kolidują z terenami sąsiednimi.
- 16) **zakazie zabudowy** – należy przez to rozumieć zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku) o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

### § 3

1. Rysunki planu w skali 1:2000, będące odpowiednio załącznikami graficznymi nr 1–4 do uchwały załącznik nr 5 rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz załącznik nr 6 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, są integralną częścią planu.

#### 2. Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
- 2) linii rozgraniczających ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych,
- 3) terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
- 4) granic i zasad zagospodarowania terenu lub obiektów podlegających ochronie,
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- 6) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury,
- 7) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy i gabarytów obiektów, a także maksymalnych i minimalnych wskaźników intensywności zabudowy,
- 8) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
- 9) tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu,
- 10) granic obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- 11) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej i przekształceń obszarów zdegradowanych,

#### 3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunków planów:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) symbole określające przeznaczenie terenów: MN, MU, RM, RU, US, UT, UK, U, ZL, ZP, ZD, R, ZI, WS, W, E, G, O, KDG, KDZ, KDL,

- 3) obowiązujące linie zabudowy,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 5) granice stref ochrony konserwatorskiej,
  - 6) granice stref ochrony sanitarnej cmentarzy,
  - 7) granice zainwestowania wsi,
  - 8) granice stref ochronnych od sieci energetycznych i gazowych,
  - 9) granice głównego zbiornika wód podziemnych nr 303- „Pradolina Barycz- Głogów (E)”,
  - 10) obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz inne obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską, których szczegółowe zasady ochrony określono w § 9,
  - 11) granice udokumentowanych złóż surowców mineralnych i terenów górniczych.
4. Ustaleniami planu są również oznaczenia układu komunikacyjnego dróg i ulic oraz inne elementy rysunku planu, służące realizacji ustaleń niniejszej uchwały.
  5. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

### § 4

#### Ogólne zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) kształtowanie zabudowy winno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę, detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa,
- 2) zaleca się aby realizacja nowej zabudowy była prowadzona poza terenami podmokłymi i zalewowymi określonymi na rysunku planu,
- 3) zabudowa istniejąca o przeznaczeniu innym niż ustalone przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne ustala się jako tymczasową; dla zabudowy istniejącej o charakterze tymczasowym dopuszcza się remonty budynków bez możliwości rozbudowy,
- 4) dopuszcza się dokonywania nowych podziałów geodezyjnych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla podzielonych nieruchomości oraz spełnienia warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 5) dla **terenów rehabilitacji istniejącej zabudowy** ustala się wymóg poprawy i uporządkowania wartości estetycznych, funkcjonalnych i technicznych poprzez:
  - a) remonty istniejących obiektów,
  - b) organizację układu komunikacyjnego,
  - c) wprowadzenie zieleni o walorach estetycznych i izolacyjnych,
  - d) dostosowanie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym szczególności gęstości i wysokości zabudowy, do ustaleń określonych dla odpowiednich terenów zawartych w § 5,
- 6) dla **terenów zdegradowanych** ustala się następujące zasady przekształceń:
  - a) rozbicie bryły obiektów, znacznie większych niż przewidują ustalenia planu, na mniejsze, odpowiadające standardom przyjętym w planie,
  - b) dla obiektów z dachami płaskimi, które nie spełniają wymogów planu, ustala się wymóg zmiany formy dachu na wielospadowy,

- c) ustala się wprowadzenie zieleni wysokiej, przystającej tereny zdegradowane.

## § 5

**A. PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:****1. RRO/(1-2) – przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich**

- 1) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska
- 2) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu
- 3) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 m licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
- 4) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 5% powierzchni działek,

**2. W/(1-4) – przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, ujęć wodnych,**

- 1) dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów i urządzeń związanych z eksploatacją ujęcia wód dla celów komunalnych,
- 2) obowiązuje bezwzględny zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- 3) w granicach ogrodzenia i poza nim obowiązują ograniczenia i zakazy dotyczące strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej określone w przepisach szczególnych.

**3. G/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń gazownictwa – stacje redukcyjne gazu i węzły gazownicze na działkach wydzielonych – użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.**

- 1) Dla przebiegu sieci określa się strefę ochronną określoną na rysunku planu, licząc od ścianki gazociągu, prowadzoną na podstawie następujących wymogów:
- 2) w granicach strefy ochronnej sieci gazowej wysokiego ciśnienia, określonej na rysunku planu, zarządca sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację,
- 3) ustala się obowiązek uzgodnienia z zarządcą sieci lokalizację obiektów wzdłuż strefy przed wydaniem pozwolenia na budowę,
- 4) zasady zagospodarowania dla strefy ochronnej:
  - a) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
  - b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
  - c) dopuszcza się prowadzenie sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu ich przebiegu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci gazowej,
  - d) określa się zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągu podczas eksploatacji),

- e) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrożić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

**4. WS – przeznaczenie podstawowe – tereny wód otwartych i płynących,**

- 1) dopuszcza się przebudowę, modernizację i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 2) dopuszcza się dla projektowanych zbiorników retencyjnych ich rekreacyjne użytkowanie pod warunkiem niezakłócania ich właściwego funkcjonowania,
- 3) dopuszcza się użytkowanie rekreacyjne.

**5. E/(1-10) – przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń elektroenergetycznych – stacje transformatorowe na działkach wydzielonych – użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.****6. ZL/(1-35) – przeznaczenie podstawowe – tereny lasów,**

- 1) gospodarke leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów,
- 2) dopuszcza się możliwość częściowego przeznaczenia kompleksów leśnych na cele rekreacyjno-wypoczynkowo-sportowe (ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe) pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą.

**7. R/(1 - 69) – przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze – uprawy polowe,**

- 1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych,
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, masztów telekomunikacyjnych i elektrowni wiatrowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: R/ 13, R/ 14, R/ 15, R/ 17, R/ 19, R/ 51, R/ 18, R/ 16 oraz R(56-67),
- 3) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych)
- 4) dopuszcza się zalesienie terenu po spełnieniu wymogów zawartych w przepisach szczególnych z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: R/13, R/14, R/15, R/16, R/17, R/18, R/19, R/51 oraz ze względu na rezerwę terenu pod budowę obwodnicy R(56-67),
- 5) Utrzymuje się istniejące tereny zabudowy zagrodowej z możliwością przebudowy i remontów, oraz dopuszcza się budowę budynków gospodarczych (w obrębie posesji). W przypadku Rościszawic z wyłączeniem terenów rolnych położonych po stronie południowej, ze względu na ekspozycję historyczną części wsi, oznaczone na rysunku planu symbolami R/ 13, R/ 14, R/ 15, R/ 17, R/ 19, R/ 51, R/ 18, R/ 16 oraz ze względu na rezerwę terenu pod budowę obwodnicy R(56-67),
- 6) Dopuszcza się przeznaczenie całości terenów pod uprawy sadownicze,

- 7) W bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych dopuszcza się utworzenie stawów wodnych z produkcją rybną o pow. lustra wody nieprzekraczającej 0,2ha. z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: R/ 13, R/ 14, R/ 15, R/ 17, R/ 19, R/ 51, R/ 18, R/ 16 oraz ze względu na rezerwę terenu pod budowę obwodnicy R(56-67),
- 8) Dla sieci gazowej wysokiego ciśnienia DN 350 PN 6.3 MPa przebiegającej przez tereny rolnicze, ustala się strefę ochronną od sieci gazowej o szerokości 35 m po obu stronach gazociągu, licząc od osi gazociągu,
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3,
- 9) Dla sieci gazowej wysokiego ciśnienia DN 200 PN 6.3 MPa i DN 300 PN 6.3 MPa, przebiegającej przez tereny rolnicze, ustala się strefę ochronną od sieci gazowej o szerokości 20 m po obu stronach gazociągu, licząc od osi gazociągu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3,
- 10) **R/(56 - 60)** – ustala się rezerwę terenu pod budowę obwodnicy wsi **Rościszewice** w ciągu drogi wojewódzkiej nr 340,  
Rezerwa nie pełni funkcji obsługi terenów przyległych,
- 11) **R/(61 - 67)** – ustala się rezerwę terenu pod budowę obwodnicy wsi **Uraz** w ciągu drogi wojewódzkiej nr 341.  
Rezerwa nie pełni funkcji obsługi terenów przyległych,
- 12) **R/69** - dopuszcza się przeznaczenie całości terenu pod zalesienie.

## B. SZCZEGÓŁOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

### I. Obręb Rościszewice:

1. **MN/1(1-23)** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** wolno stojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku),
  - 1) dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzonego,
  - 2) dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolno stojące nie przekraczających 25% powierzchni użytkowej zabudowy działki, z wyłączeniem terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują ustalenia z § 9,
  - 3) dopuszcza się w pomieszczeniach gospodarczych prowadzenie punktów przetwórstwa warzywno – owocowego do produkcji rolnej,
  - 4) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
  - 5) dopuszcza się lokalizację małych zbiorników wodnych – oczka wodne, stawy o powierzchni lustra wody do 200 m<sup>2</sup>.
- 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
  - a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 12 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną, cementową w kolorze ceglonym, brązowym lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami, MNU/(1-4) MN/1/(3), MN/1 (7-16), MN/1(18-23),
  - b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych,
  - c) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30–45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe) z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami, MN/1/(3), MN/1 (7-16), MN/1(18-23), MNU/(1-4),
  - d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
  - e) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 35% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
  - f) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków,
  - g) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązki wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
- 7) Dla terenów **MN/1/(3), MN/1 (7-16), MN/1(18-23)**, – **tereny objęte strefą „B” ochrony konserwatorskiej**:
  - a) obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w § 9 ust. 2,
  - b) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy,
  - c) ustala się stosowanie w nowych budynkach kąta nachylenia połaci dachowej o spadku 38°–45°, w układzie symetrycznym,
  - d) dla **MN/1/(23)** ustala się 30% powierzchni użytkowej zabudowy działki pod zabudowę towarzyszącą: garaże i budynki gospodarcze wolno stojące,
2. **MN/2(1-15)** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** wolno stojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku),

- 1) dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
- 2) dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolno stojące, nieprzekraczających 15% powierzchni użytkowej zabudowy działki, z wyłączeniem terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują ustalenia z § 9,
- 3) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
- 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 12 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną, cementowa w kolorze ceglastym lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/2/(1-7), MN/2/(12-13),
  - b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30–45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe), z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/2/(1-7), MN/2/(12-13),
  - c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących ,
  - d) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i ojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 30% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
  - e) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków,
  - f) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo
- 5) Dla terenów **MN/2(1-7), MN/2(12-13), - tereny objęte strefą „B” ochrony konserwatorskiej**
  - a) obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w § 9 ust. 2,
  - b) ustala się dla funkcji towarzyszących do 15% powierzchni użytkowej zabudowy działki,
  - c) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 9 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy,
  - d) ustala się stosowanie w nowych budynkach kąta nachylenia połaci dachowej od 38°–45°, w układzie symetrycznym,
3. **MW/(1-5) – przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną o średniej intensywności zabudowy,**
  - 1) tereny objęte **strefą „B” ochrony konserwatorskiej**, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2,
  - 2) dopuszczalne kierunki przekształceń: modernizacje, adaptacje i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - 3) dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane, przybudowane lub wolno stojące, spełniające wymogi przepisów szczególnych, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
  - 4) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
  - 5) zabrania się lokalizowania zakładów produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
  - 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych należy stosować dachy o symetrycznych układach połaci dachowych, o pokryciu dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym,
    - b) zakazuje się stosowania dachów wielospadowych w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych,
    - c) ustala się ograniczenie wysokości nowo realizowanej wielorodzinną zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
    - d) ustala się stosowanie w nowych budynkach kąta nachylenia połaci dachowej od 38°–45°, w układzie symetrycznym
    - e) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków,
    - f) obowiązuje lokalizacja budynków z zachowaniem historycznej kompozycji urbanistycznej,
    - g) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych – nie mniejszą niż ilość mieszkań w budynku,
    - h) dopuszcza się wyłącznie realizację trwale związanych z gruntem garaży dla samochodów osobowych lub pojazdów jednośladowych, ich lokalizację należy przewidzieć w projekcie zagospodarowania terenu, obiekty te powinny posiadać ujednolicone gabaryty i formę architektoniczną.

**4. MNU/(1-4) – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**

1) tereny objęte strefą „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w § 9 ust. 2, ustala się dla funkcji towarzyszących do 20% powierzchni użytkowej zabudowy działki,

2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 8 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem MNU/1,

b) ustala się stosowanie w nowych budynkach kąta nachylenia połaci dachowej od 38°–45°, w układzie symetrycznym,

3) jako funkcję dominującą, podstawową ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1,

4) jako funkcję uzupełniającą ustala się tereny usług, dla których obowiązują ustalenia zawarte dla obrębu Rościszewice w § 5 ust. 8, oraz ustala się ponadto, że:

a) funkcja usługowa znajduje się w budynku mieszkalnym i stanowi jeden z lokali, z odrębnym wejściem, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU/1,

5) MNU/1 obowiązują ustalenia szczególne ze względu na **zabytkowy układ zabudowy folwarcznej**, objęty ochroną konserwatorską:

a) Obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 7, ze względu na lokalizację obiektów objętych **ewidencją zabytków**,

b) Dopuszcza się wyłącznie zabudowę odtworzeniową w miejscu nieistniejących historycznych budowli lub jako logiczne uzupełnienie układu zabudowy folwarcznej,

c) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 7 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy,

d) zakaz lokalizacji wiat i hal,

e) dla terenu oznaczonego na planie symbolem MNU/1 powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie może przekraczać 20% powierzchni użytkowej obiektów mieszkalnych, pozostały teren jako powierzchnia parkowa urządzona,

f) na terenie zabytkowego zespołu folwarcznego zakazuje się lokalizowania stacji trafo.

**5. RM/(1-10) – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej**

1) Dopuszczalne kierunki przekształceń: adaptacje istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej oraz usług towarzyszących, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi niewymagające wielokrotnego w ciągu doby (ponad 2 kursy) i uciążliwego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,

b) urządzenia towarzyszące,

c) zieleń urządzona.

3) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych lub hodowlanych, stwarzających zagrożenie lub uciążliwość dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego,

4) Dopuszcza się lokalizację obiektów agroturystycznych,

5) Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Dla działek, gdzie nie są wyznaczone linie zabudowy, zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,

b) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 10 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachu dachówką ceramiczną lub cementową.

c) obowiązuje stosowanie w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 35–45°. Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach garażowych gospodarczych lub towarzyszących,

d) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków,

e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,75,

f) powierzchnia zabudowy terenu nie może być większa niż 10%,

g) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 40%,

h) obowiązuje wysokość ogrodzeń od dróg publicznych i terenów publicznych maksymalnie do 1,8 m. Ustala się maksymalny udział ogrodzenia pełnego izolującego optycznie na 35% powierzchni ogrodzenia,

i) dla ogrodzeń zaleca się stosowanie materiałów naturalnych z przewagą drewna i kamienia bądź żywopłotów,

j) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

6) Dla terenów **RM/ 2 – tereny objęte strefą „B” ochrony konserwatorskiej**,

a) obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w § 9 ust. 2,

b) ustala się stosowanie w nowej zabudowie kąta nachylenia połaci dachowej od 38°–45°, w układzie symetrycznym,

c) Ustala się obowiązek uzgadniania lokalizacji obiektów kubaturowych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

6. **UT/(1-4)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług rekreacji i turystyki** na wydzielonych działkach,
- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń:
    - a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
    - b) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu.
  - 2) dopuszcza się budowę obiektów dla potrzeb rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią,
  - 3) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi handlu i gastronomii niezajmujące więcej niż 10% terenu, towarzyszące funkcji dominującej, służące obsłudze tego terenu,
    - b) urządzenia towarzyszące,
    - c) zieleń urządzona,
  - 4) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
  - 5) ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 1 kondygnacji nadziemnej plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 7m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy,
    - b) obowiązują dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UT/ 3, UT/4,
    - c) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków,
    - d) powierzchnia zabudowy terenu nie może być większa niż 20%,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40%.
  - 6) Dla terenów **UT/ 3, UT/4** – **tereny objęte strefą „A” ochrony konserwatorskiej**,
    - a) obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w § 9 ust. 1,
    - b) **obiekty objęte ewidencją zabytków**, obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w § 9 ust. 7,
    - c) ustala się stosowanie w budynkach kąt nachylenia połaci dachowej od 38°–45°, w układzie symetrycznym ,
    - d) dopuszcza się wyłącznie zabudowę odtworzeniową, lub jako uzupełnienie układu,
    - e) zakazuje się stosowania dachów wielospadowych w budynkach usługowych,
    - f) obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglстым,
7. **U/(1 -4)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług handlu, gastronomii, rzemiosła nieprodukcyjnego, obsługi działalności gospodarczej, usługi pocztowe i łączności** na wydzielonych działkach,
- 1) **tereny objęte strefą „B” ochrony konserwatorskiej**, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2.
  - 2) dopuszczalne kierunki przekształceń:
    - a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
    - b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi komercyjne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych,
  - 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 9 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy,
    - b) ustala się stosowanie w nowo realizowanych budynkach usługowych kąt nachylenia połaci dachowej od 38°–45°, w układzie symetrycznym dwuspadowym,
    - c) dopuszcza się stosowanie dachów wielospadowych w budynkach usługowych krytych dachami płaskimi,
    - d) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
    - e) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 80% powierzchni działki budowlanej,
    - f) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz zieleni izolacyjnej,
    - g) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
8. **US/(1-2)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług sportu i rekreacji** na wydzielonych działkach,
- 1) tereny objęte **strefą „B” ochrony konserwatorskiej**, obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w § 9 ust. 2,
  - 2) dopuszczalne kierunki przekształceń:
    - a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
    - b) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu.
  - 3) dopuszcza się budowę obiektów dla potrzeb sportu i rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią,
  - 4) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi handlu i gastronomii niezajmujące więcej niż 10% terenu, towarzyszące funkcji dominującej, służące obsłudze tego terenu,
    - b) urządzenia towarzyszące,
    - c) zieleń urządzona,
  - 5) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
  - 6) ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) dla terenu **US/1** maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu dla obiektów sportowych i usługowych nie może przekroczyć 7 m,
  - b) dla terenu **US/2** maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu dla obiektów sportowych i usługowych nie może przekroczyć 12 m,
  - c) ustala się stosowanie w zabudowie kąt nachylenia połaci dachowej od  $38^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , w układzie symetrycznym,
  - d) powierzchnia zabudowy terenu nie może być większa niż 20%,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40%.
9. **UZ/1** przeznaczenie podstawowe – **tereny usług zdrowia** na wydzielonych działkach
- 1) **teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej** obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w § 9 ust. 1,
  - 2) ustala się stosowanie w budynkach kąta nachylenia połaci dachowej od  $38^{\text{od}}$ – $45^{\text{od}}$ , w układzie symetrycznym,
  - 3) obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, wobec budynków wpisanych do rejestru zabytków – rodzaj i typ historycznego pokrycia, właściwego dla danego obiektu,
  - 4) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków.
10. **UK/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny obiektów usług kultury i usługi sakralne**, ustalone jako cele publiczne,
- 1) Dla terenu **UK/ 1 - teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej** obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1, ust. 7 i ust. 8.
11. **UI/(1-2)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług innych**, ustalone jako cele publiczne,
- 1) **tereny objęte strefą „B” ochrony konserwatorskiej** obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2,
  - 2) dopuszczalne kierunki przekształceń:
    - a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnie, możliwość lokalizacji nowych obiektów,
    - b) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu,
  - 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 10 m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
    - b) obowiązują dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe),
    - c) ustala się stosowanie w nowej zabudowie kąt nachylenia połaci dachowej od  $38^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , w układzie symetrycznym,
- d) dopuszcza się stosowanie dachów wielospadowych w budynkach usługowych krytymi dachami płaskimi,
  - e) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 20% powierzchni działki budowlanej,
  - f) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz zieleni izolacyjnej,
  - g) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
12. **ZP/(6-7)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zieleni urządzonej**, takiej jak parki, ogrody, zieleńce ok.
- 1) usuwanie drzew (ewentualne) lub wykonywanie robót ziemnych w ich pobliżu należy:
    - a) przeprowadzić w sposób nieszkodzący drzewom (wskazane wykonanie specjalistycznych ekspertyz), w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody,
    - b) sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego należy prowadzić skrajem terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami,
    - c) uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nienaruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego,
    - d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych.
13. **ZC/1** – przeznaczenie podstawowe – **cmentarze** – cmentarze czynne wraz z rezerwą pod ich rozbudowę,
- 1) określa się minimalną strefę ochrony sanitarnej od granicy cmentarza,
  - 2) **teren objęty strefą „B” ochrony konserwatorskiej** obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 i ust. 7.
- II. Obręb Jary:**
1. **MN/3(1-15)** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** wolno stojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku),
    - 1) dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
    - 2) dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolno stojące, nieprzekraczających 25% powierzchni użytkowej zabudowy działki, z wyłączeniem terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują ustalenia z § 9,
    - 3) dopuszcza się w pomieszczeniach gospodarczych prowadzenie punktów przetwórstwa warzywno-owocowego do produkcji rolnej, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/3(1-4), MN/3(7-10), MN/3(12-15), MNU/5,



- 4) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
  - 5) dopuszcza się lokalizację małych zbiorników wodnych – oczka wodne, stawy o powierzchni lustra wody do 200 m<sup>2</sup>.
  - 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 9 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy,
    - b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych,
    - c) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowych budynkach połaci dachowych o spadkach 38°–45° w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową,
    - d) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków,
    - e) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
    - f) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 35% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
    - g) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
  - 7) **MN/3(1-4), MN/3(7-10), MN/3(12-15)** – tereny położone na obszarze **dawnego historycznego układu wsi**:
    - a) obowiązuje lokalizacja budynków z zachowaniem historycznej kompozycji urbanistycznej,
    - b) ustala się dla funkcji towarzyszących do 20% powierzchni użytkowej zabudowy działki ,
    - c) obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową,
    - d) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 10% powierzchni działki budowlanej,
2. **MN/4(1-11)** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** wolno stojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku),
    - 1) dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzonea,
    - 2) dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolno stojące, nieprze-
- kraczących 15% powierzchni użytkowej zabudowy działki, z wyłączeniem terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują ustalenia z § 9,
- 3) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
  - 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 9 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy,
    - b) dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/4(7), MN4/(11),
    - c) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków,
    - d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowo realizowanych budynkach, połaci dachowych o spadkach 38°–45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
    - e) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących
    - f) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 30% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
    - g) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
  - 5) **MN/4(7), MN4/(11)** – tereny położone na obszarze **dawnego historycznego układu wsi**:
    - a) obowiązuje lokalizacja budynków z zachowaniem historycznej kompozycji urbanistycznej,
    - b) ustala się dla funkcji towarzyszących do 20% powierzchni użytkowej zabudowy działki ,
    - c) obowiązuje pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową,
    - d) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków,
    - e) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 10% powierzchni działki budowlanej,
3. **MNU/5** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**,
    - 1) położony na obszarze **dawnego historycznego układu wsi**:

- 2) jako funkcję dominującą, podstawową ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których obowiązują ustalenia dla obrębu wsi Jary, zawarte § 5 ust. 1,
  - 3) jako funkcję uzupełniającą ustala się tereny usług, dla których obowiązują ustalenia dla obrębu wsi Jary, zawarte w § 5 ust. 7, oraz ustala się ponadto, że:
    - a) funkcja usługowa znajduje się w budynku mieszkalnym i stanowi jeden z lokali, z odrębnym wejściem,
    - b) powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej obiektów mieszkalnych,
    - c) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków.
  - 4) ustala się dla funkcji towarzyszących do 20% powierzchni użytkowej zabudowy działki ,
  - 5) ustala się stosowanie w budynkach kąt nachylenia połaci dachowej od 38°–45°, w układzie symetrycznym.
4. **RM/12, 25, 26** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy zagrodowej**
- 1) Dopuszczalne kierunki przekształceń: adaptacje istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej oraz usług towarzyszących, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi niewymagające wielokrotnego w ciągu doby (ponad 2 kursy) i uciążliwego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
    - b) urzędzenia towarzyszące,
    - c) zieleń urządzona.
  - 3) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych lub hodowlanych, stwarzających zagrożenie lub uciążliwość dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego,
  - 4) Dopuszcza się lokalizację obiektów agroturystycznych.
  - 5) Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Dla działek, gdzie nie są wyznaczone linie zabudowy, zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
    - b) obowiązuje lokalizacja budynków z zachowaniem historycznej kompozycji urbanistycznej,
    - c) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 9 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową,
    - d) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków,
    - e) obowiązuje stosowanie w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 38–45°,
    - f) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,75,
    - g) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 40%,
    - h) obowiązuje wysokość ogrodzeń od dróg publicznych i terenów publicznych maksymalnie do 1,8 m. Ustala się maksymalny udział ogrodzenia pełnego izolującego optycznie na 35 % powierzchni ogrodzenia,
    - i) dla ogrodzeń zaleca się stosowanie materiałów naturalnych z przewagą drewna i kamienia bądź żywoplotów,
    - j) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
5. **RU/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich.**
- 1) tereny położone na obszarze dawnego układu historycznego wsi: obowiązuje lokalizacja budynków z zachowaniem historycznej kompozycji urbanistycznej,
  - 2) Dopuszczalne kierunki przekształceń:
    - a) modernizacja, adaptacja i rozbudowa istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
    - b) zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych.
    - c) Dopuszcza się wybudowanie budynku mieszkalnego, lub utworzenie lokalu mieszkalnego dla właściciela bądź zarządcy terenu.
  - 3) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska,
  - 4) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 9 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy,
    - b) ustala się stosowanie w budynkach mieszkalnych kąt nachylenia połaci dachowej od 38°–45°, w układzie symetrycznym,
    - c) obowiązuje pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową,
    - d) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 50% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.)
    - e) dopuszcza się lokalizację hal, wiat i magazynów o wysokościach nieprzekraczających 10 m licząc od powierzchni terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu,
    - f) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków.

**6. UT/5** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług rekreacji i turystyki** na wydzielonych działkach,

- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń:
  - a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - b) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu.
- 2) dopuszcza się budowę obiektów dla potrzeb rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią,
- 3) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi handlu i gastronomii niezajmujące więcej niż 10% terenu, towarzyszące funkcji dominującej, służące obsłudze tego terenu,
  - b) urządzenia towarzyszące,
  - c) zieleń urządzona,
- 4) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
- 5) ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 1 kondygnacji nadziemnej plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 10 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementowa,
  - b) ustala się stosowanie w zabudowie kąt nachylenia połaci dachowej od  $38^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , w układzie symetrycznym,
  - c) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków,
  - d) powierzchnia zabudowy terenu nie może być większa niż 20%,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40%.

**7. U/5** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług handlu, gastronomii, rzemiosła nieprodukcyjnego, obsługi działalności gospodarczej, usługi pocztowe i łączności** na wydzielonych działkach,

- 1) Teren położony na obszarze **dawnego historycznego układu wsi**,
- 2) dopuszczalne kierunki przekształceń:
  - a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi, możliwość lokalizacji nowych obiektów,
  - b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi komercyjne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych,
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,

- b) ustala się stosowanie w nowych budynkach kąt nachylenia połaci dachowej o spadku  $30^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , w układzie symetrycznym, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU/5,
- c) w obiektach usługowych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, w przypadkach uzasadnionych względami użytkowymi dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU/5,
- d) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
- e) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 80% powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU/5,
- f) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz zieleni izolacyjnej,
- g) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

**8. US/3** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług sportu i rekreacji** na wydzielonych działkach,

- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń:
  - a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - b) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu.
- 2) dopuszcza się budowę obiektów dla potrzeb sportu i rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią,
- 3) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi handlu i gastronomii niezajmujące więcej niż 10% terenu, towarzyszące funkcji dominującej, służące obsłudze tego terenu,
  - b) urządzenia towarzyszące,
  - c) zieleń urządzona,
- 4) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
- 5) ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu dla obiektów sportowych i usługowych nie może przekroczyć 10 m,
  - b) ustala się stosowanie w zabudowie kąt nachylenia połaci dachowej od  $38^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , w układzie symetrycznym,
  - c) dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementowa,

- d) powierzchnia zabudowy terenu nie może być większa niż 10%,
- e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40%.

### III. Obręb Lubnów:

1. **MN/5(1-37)** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** wolno stojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku),

- 1) dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
- 2) dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolno stojące, nie przekraczających 25% powierzchni użytkowej zabudowy działki, z wyłączeniem terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują ustalenia z § 9,
- 3) dopuszcza się w pomieszczeniach gospodarczych prowadzenie punktów przetwórstwa warzywno-owocowego do produkcji rolnej,
- 4) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
- 5) dopuszcza się lokalizację małych zbiorników wodnych - oczka wodne, stawy o powierzchni lustra wody do 200 m<sup>2</sup>,
- 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 12 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN5/(1-9), MN5/11, MN5/(13-19), MN5/(21-24), MN5/(28-35),
- b) na terenach jednostek: MN5/10, MN5/20, MN5/(25 – 27), MN5/36, położonych w obszarze ekspozycji zabytkowego kościoła obowiązuje wysokość zabudowy do 8 m, licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy,
- c) obowiązują dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową, bądź innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN5/(1-11), MN5/(13-36),
- d) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych,
- e) ustala się jako obowiązujące stosowanie nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30–45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe), z wyłączeniem terenów

oznaczonych na rysunku planu symbolami MN5/(1-11), MN5/(13-36),

- f) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
  - g) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków,
  - h) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 35% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
  - i) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
- 7) Tereny **MN5/(1-5), MN5/(8-11), MN5/(13), MN5/(14), MN5/(16-36)**, – objęte **strefą „B” ochrony konserwatorskiej**,
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2,
  - b) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 9 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy,
  - c) ustala się stosowanie w nowej zabudowie, kąta nachylenia połaci dachowej od 38°–45°, w układzie symetrycznym,
- 8) tereny **MN5/13, MN5/18, MN5/23, MN5/35** wchodzi w skład **zespołu pałacowego**, ustala się obowiązek lokalizowania zabudowy odtworzeniowej lub jako logiczne uzupełnienie historycznego układu zabudowy.
2. **MN/6(1-31)** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** wolno stojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku),
- 1) dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
  - 2) dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolno stojące, nieprzekraczających 15% powierzchni użytkowej zabudowy działki, z wyłączeniem terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują ustalenia z § 9,
  - 3) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
  - 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 12 m, licząc od poziomu terenu (najniż-

- szego) do szczytu kalenicy, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN6/ 3, MN/6/(6-9), MN/6/(16-22), MN/6/25, MN/6/(28-31),
- b) dachy o symetrycznym układzie połąci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową bądź innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN6/ 3, MN/6/(6-9), MN/6/(16-22), MN/6/(28-31),
- c) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połąci dachowych o spadkach 30–45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe), z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN6/3, MN/6/(6-9), MN/6/(16-22), MN/6/(28-31),
- d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
- e) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków,
- f) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 30% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
- g) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkownikom stałych i przebywających okresowo.
- 5) Dla terenu **MN/6/25** obowiązuje wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 9 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy,
- 6) Tereny **MN6/3, MN/6/(6-9), MN/6/(16-22) MN/6/(28-31)** objęte strefą „B” ochrony konserwatorskiej:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2,
- b) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 9 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy,
- c) ustala się stosowanie w nowej zabudowie, kąta nachylenia połąci dachowej od 38°–45°, w układzie symetrycznym ,
- d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu jako **MN/6/30** wysokość nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 11 m, licząc od poziomu terenu (najniższego do szczytu kalenicy),
3. **MU/(1-2)** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowo- usługowa**, wielorodzinnna, w ramach której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych ,
- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy istniejącej:
- a) modernizacje i rozbudowy istniejących budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- b) budowa nowych budynków na drodze wtórnych podziałów działek, zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych,
- 2) dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
- 3) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska,
- 4) obiekty powinny nawiązywać formą do miejscowej tradycji budowlanej,
- 5) gabaryty budynków powinny nawiązywać do obiektów sąsiadujących,
- 6) nowo projektowana zabudowa nie może przekraczać wysokości 3 kondygnacji z poddaszem użytkowym,
- 7) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połąciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połąci,
- 8) ustala się obowiązek sytuowania usług w parterach budynków w taki sposób ażeby nadać witynom estetyczny charakter ekspozycyjny,
- 9) dopuszcza się usytuowanie lokali usługowych na wyższych kondygnacjach pod warunkiem, że w parterze znajduje się inny lokal usługowy,
- 10) dopuszcza się przeznaczenie całego obiektu pod lokalizację usług,
- 11) można lokalizować urządzenia infrastruktury technicznej w formie przybudowanej do obiektu,
- 12) zagospodarowanie funkcjonalno-przestrzenne wewnątrz kwartałów zabudowy należy przeznaczyć pod zieleń, a posadzki należy projektować z zastosowaniem historycznych materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesnych materiałów ceramicznych,
- 13) zakazuje się rozbudowy parterów w formie wysuniętej przed elewację budynku,
- 14) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków
- 15) zakazuje się lokalizację parkingów garaży i komórki wewnątrz kwartałów,
- 16) linie wewnętrznych podziałów własnościowych należy zachować i uczynić,
- 17) dopuszcza się lokalizację letnich ogródków gastronomicznych wewnątrz kwartałów.
- 18) Dla terenów **MU/(1-2)** - tereny objęte strefą „B” ochrony konserwatorskiej
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2,
- b) ustala się stosowanie w nowych budynkach kąta nachylenia połąci dachowej o spadku 38°-45°, w układzie symetrycznym.
4. **RM/(13-25)** - przeznaczenie podstawowe- **tereny zabudowy zagrodowej**
- 1) Dopuszczalne kierunki przekształceń: adaptacje istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej

- wej oraz usług towarzyszących, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi niewymagające wielokrotnego w ciągu doby (ponad 2 kursy) i uciążliwego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
    - b) urządzenia towarzyszące,
    - c) zieleń urządzona.
  - 3) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych lub hodowlanych, stwarzających zagrożenie lub uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego,
  - 4) Dopuszcza się lokalizację obiektów agroturystycznych.
  - 5) Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Dla działek, gdzie nie są wyznaczone linie zabudowy, zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
    - b) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 12 m, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RM/ 19, RM/ 21, RM/ 23, RM/ 25 oraz część terenu RM/18,
    - c) na terenie jednostki RM/15 położonej w obszarze ekspozycji zabytkowego kościoła obowiązuje wysokość zabudowy nie więcej niż 9 m, licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RM/ 19, RM/ 21, RM/ 23, RM/ 25 oraz część terenu RM/18,
    - d) ustala się stosowanie w nowych budynkach kąt nachylenia połaci dachowej o spadku 20°-45°, w układzie symetrycznym z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RM/ 19, RM/ 21, RM/ 23,
    - e) dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową bądź innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RM/ 19, RM/ 21, RM/ 23, RM/ 25 oraz część terenu RM/18,
    - f) obowiązuje stosowanie w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 20-45°, w układzie symetrycznym.
    - g) Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach garażowych gospodarczych lub towarzyszących, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RM/ 19, RM/ 21, RM/ 23, RM/ 25 oraz część terenu RM/18,
    - h) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków,
    - i) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,75,
    - j) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki - 40%,
    - k) obowiązuje wysokość ogrodzeń od dróg publicznych i terenów publicznych maksymalnie do 1,8 m.
    - l) ustala się maksymalny udział ogrodzenia pełnego izolującego optycznie na 35% powierzchni ogrodzenia,
    - m) dla ogrodzeń zaleca się stosowanie materiałów naturalnych z przewagą drewna i kamienia bądź żywoplotów,
    - n) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
  - 6) Dla terenów **RM/ 19, RM/ 21, RM/ 23, RM/ 25** oraz część terenu **RM/18** - tereny objęte **strefą „B” ochrony konserwatorskiej**,
    - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2,
    - b) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 9 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy,
    - c) ustala się stosowanie w nowej zabudowie, kąta nachylenia, połaci dachowej od 38°-45° w układzie symetrycznym,
  5. **RU/2-3** - przeznaczenie podstawowe - **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich.**
    - 1) tereny objęte **strefą „B” ochrony konserwatorskiej** obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2
    - 2) Dopuszczalne kierunki przekształceń:
      - a) modernizacja, adaptacja i rozbudowa istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, § 9 ust. 2,
      - b) budowa nowych budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RU/2,
      - c) zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych.
      - d) Dopuszcza się wybudowanie budynku mieszkalnego, lub utworzenie lokalu mieszkalnego dla właściciela bądź zarządcy terenu,
    - 3) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska,
    - 4) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu,
      - a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 9 m licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
      - b) ustala się stosowanie w nowych budynkach kąt nachylenia połaci dachowej o spadku 38°-45°, w układzie symetrycznym,
      - c) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do

- 50% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
- d) zakaz lokalizacji hal, wiat i magazynów,
- e) zakaz lokalizacji wolnostojących silosów w obrębie podwórza folwarcznego,
- 5) teren **RU/2** objęty strefą „B” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2:
- 6) teren **RU/3** wchodzi w skład **zespołu pałacowego**, ustala się obowiązek lokalizowania zabudowy odtworzeniowej lub logiczne uzupełnienie historycznego układu zabudowy.
6. **RO/1** – przeznaczenie podstawowe – tereny sadów i ogrodów przydomowych,
- 1) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi,
- 2) dopuszcza się prowadzenie napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej.
7. **U/12** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług handlu, gastronomii, rzemiosła nieprodukcyjnego, obsługi działalności gospodarczej, usługi pocztowe i łączności na wydzielonych działkach**,
- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń:
- a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi, możliwość lokalizacji nowych obiektów,
- b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi komercyjne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych,
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 12 m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy, dachy budynków o symetrycznym układzie połączenia (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
- b) ustala się stosowanie w nowych budynkach kąta nachylenia połączenia dachowej o spadku 38°–45°, w układzie symetrycznym,
- c) w obiektach usługowych dopuszcza się stosowanie dachów jednorodnych, w przypadkach uzasadnionych względami użytkowymi dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,
- d) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
- e) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 80% powierzchni działki budowlanej,
- f) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz zieleni izolacyjnej,
- g) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 3) Dla terenu **U/12** – obowiązują szczególne ustalenia:
- a) Przez teren U/12 przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN 350 PN 6.3 MPa;
- b) Na terenie U/12 ustala się strefę ochronną od sieci gazowej o szerokości 65 m, licząc od gazociągu,
- c) obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3,
8. **US/4, US/5** – przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji na wydzielonych działkach,
- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń:
- a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- b) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu.
- c) dopuszcza się budowę obiektów dla potrzeb sportu i rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią,
- 2) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:
- a) usługi handlu i gastronomii niezajmujące więcej niż 10% terenu, towarzyszące funkcji dominującej, służące obsłudze tego terenu,
- b) urządzenia towarzyszące,
- c) zieleń urządzona,
- 3) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
- 4) ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu dla obiektów sportowych i usługowych nie może przekroczyć 10 m, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami US/4,
- b) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków,
- c) powierzchnia zabudowy terenu nie może być większa niż 20%,
- d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40%.
- 5) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US/4 obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu dla obiektów sportowych i usługowych nie może przekroczyć 9 m,
9. **UT/(6-10)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług rekreacji i turystyki** na wydzielonych działkach,
- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń:
- a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- b) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu.
- 2) dopuszcza się budowę obiektów dla potrzeb rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią,

- 3) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi handlu i gastronomii niezajmujące więcej niż 10% terenu, towarzyszące funkcji dominującej, służące obsłudze tego terenu,
    - b) urządzenia towarzyszące,
    - c) zieleń urządzona,
  - 4) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
  - 5) ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 1 kondygnacji nadziemnej plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 7 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy,
    - b) obowiązują dachy o symetrycznym układzie połączeń (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
    - c) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków
    - d) powierzchnia zabudowy terenu nie może być większa niż 20%,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40%.
  10. **UK/2** – przeznaczenie podstawowe – **tereny obiektów usług kultury i usługi sakralne**, ustalone jako cele publiczne,  
Teren objęty **strefą „A” ochrony konserwatorskiej** obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1.
  11. **ZP/5** - przeznaczenie podstawowe – **tereny zieleni urządzonej**, takiej jak parki, ogrody, zieleńce itp.
    - 1) usuwanie drzew (ewentualne) lub wykonywanie robót ziemnych w ich pobliżu należy:
      - a) przeprowadzić w sposób nie szkodzący drzewom (wskazane wykonanie specjalistycznych ekspertyz), w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody,
      - b) sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
      - c) uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nienaruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego,
      - d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
      - e) dopuszcza się wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych.
      - f) teren objęty ewidencją zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 7,
  12. **ZP/UT/(1-2)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zieleni urządzonej z usługami turystyki i rekreacji**,
    - 1) teren objęty **strefą „W” ochrony konserwatorskiej** obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4,
    - 2) usuwanie drzew (ewentualne) lub wykonywanie robót ziemnych w ich pobliżu należy:
      - a) przeprowadzić w sposób nieszkodzący drzewom (wskazane wykonanie specjalistycznych ekspertyz), w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody,
      - b) sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
      - c) sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego należy prowadzić skrajem terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami,
      - d) uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nienaruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego,
      - e) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych,
      - f) ustala się zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych.
  13. **ZI/(1-2)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zieleni izolacyjnej**, niskiej wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz wokół terenów intensywnej działalności produkcyjno-wytwórczej, baz, składów i magazynów – wymagane zdrzewienie terenu,
    - 1) dopuszcza się lokalizację plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, z wyłączeniem możliwości lokalizacji towarzyszących obiektów kubaturowych,
    - 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych (mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych i gospodarczych),
    - 3) ustala się zakaz prowadzenia upraw roślin przeznaczonych do konsumpcji,
    - 4) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
    - 5) Dla terenów **ZI/1-2** – tereny objęte **strefą „B” ochrony konserwatorskiej** obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2.
- #### IV. obręb URAZ:
- ##### I. wieś Niziny
1. **MN/7/(1-3)** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** wolno stojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku),
    - 1) dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona
    - 2) dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolno stojące, nieprzekraczających 25% powierzchni użytkowej zabudowy działki, z wyłączeniem terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują ustalenia z § 9,
    - 3) dopuszcza się w pomieszczeniach gospodarczych prowadzenie punktów przetwórstwa warzywno-owocowego do produkcji rolnej,
    - 4) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy



- w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
- 5) dopuszcza się lokalizację małych zbiorników wodnych – oczka wodne, stawy o powierzchni lustra wody do 200 m<sup>2</sup>.
  - 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) wysokość lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 9m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy,
    - b) dachy o symetrycznym układzie połaci o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową bądź innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
    - c) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych,
    - d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 38°–45°, w układzie symetrycznym,
    - e) zakazuje się stosowania dachów wielospadowych
    - f) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
    - g) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków
    - h) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 35% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
    - i) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
2. **MN/8/(1 -5)** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** wolno stojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku),
- 1) dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
  - 2) dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze, nieprzekraczających 15% powierzchni użytkowej zabudowy działki, z wyłączeniem terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują ustalenia z § 9,
  - 3) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
- 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 9 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową bądź innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej
    - b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 38°–45°, w układzie symetrycznym,
    - c) zakazuje się stosowania dachów wielospadowych
    - d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
    - e) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków
    - f) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 30% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
    - g) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
3. **RM/(28)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy zagrodowej**,
- 1) Dopuszczalne kierunki przekształceń: adaptacje istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej oraz usług towarzyszących, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi niewymagające wielokrotnego w ciągu doby (ponad 2 kursy) i uciążliwego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
    - b) urządzenia towarzyszące,
    - c) zieleń urządzona.
  - 3) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych lub hodowlanych, stwarzających zagrożenie lub uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego,
  - 4) Dopuszcza się lokalizację obiektów agroturystycznych
  - 5) Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Dla działek, gdzie nie są wyznaczone linie zabudowy, zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
    - b) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 12 m,

- c) ustala się stosowanie w nowych budynkach kąta nachylenia połaci dachowej o spadku  $20^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , w układzie symetrycznym,
  - d) dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową bądź innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
  - e) obowiązuje stosowanie w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach  $30$ – $45^{\circ}$ , w układzie symetrycznym.
  - f) Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach garażowych gospodarczych lub towarzyszących,
  - g) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków
  - h) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy –  $0,75$ ,
  - i) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki –  $40\%$ ,
  - j) obowiązuje wysokość ogrodzeń od dróg publicznych i terenów publicznych maksymalnie do  $1,8$  m.
  - k) ustala się maksymalny udział ogrodzenia pełnego izolującego optycznie na  $35\%$  powierzchni ogrodzenia,
  - l) dla ogrodzeń zaleca się stosowanie materiałów naturalnych z przewagą drewna i kamienia bądź żywopłotów,
  - m) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkownikom stałych i przebywających okresowo.
- 5) dopuszcza się lokalizację małych zbiorników wodnych – oczka wodne, stawy o powierzchni lustra wody do  $200$  m<sup>2</sup>, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN9/(1-2), MN9/(40-42), MN9/(44-48), MN9/(9-10), MN9/(38-39), MNU/(6-10), MNU/12 oraz częściowo dla MN9/(36-37)
  - 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
  - 7) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż  $12$  m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN9/(1-2), MN9/(40-42), MN9/(44-48), MN9/(9-10), MN9/(38-39), MNU/(6-10), MNU/12 oraz częściowo dla MN9/(36-37)
  - 8) bryła budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych,
  - 9) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach  $30$ – $45^{\circ}$ , w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe), z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami, MN9/(1-2), MN9/(40-42), MN9/(44-48), MN9/(9-10), MN9/(38-39), MNU/(6-10), MNU/12 oraz częściowo dla MN9/(36-37),
  - 10) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
  - 11) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do  $35\%$  powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
  - 12) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
  - 13) Dla terenów **MN9/(1-2), MN9/(40-42), MN9/(44-48)** – tereny objęte strefą „A” ochrony konserwatorskiej:
    - a) obowiązuja ustalenia zawarte w § 9 ust. 1,
    - b) ustala się dla funkcji towarzyszących do  $20\%$  powierzchni użytkowej zabudowy działki
    - c) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji
    - d) obowiązuje pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym
    - e) na terenie MN9/1 nakazuje się rozbiorę lub przebudowę istniejącej zabudowy przy historycznej fosie zamkowej ze względu na walory estetyczne – obiekt dysharmonijny,

## II. Wieś Uraz

1. **MN9/(1-50)** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** wolno stojąca, zwarta, lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku),
  - 1) dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzonea,
  - 2) dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolno stojące, nieprzekraczających  $25\%$  powierzchni użytkowej zabudowy działki, z wyłączeniem terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują ustalenia z § 9,
  - 3) dopuszcza się w pomieszczeniach gospodarczych prowadzenie punktów przetwórstwa warzywno-owocowego do produkcji rolnej,
  - 4) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad  $3,5$  tony) transportu dostawczego,

- 14) Dla terenów **MN9/(9-10)**, **MN9/(38-39)** oraz częściowo dla **MN9/(36-37)**-tereny objęte **strefą „B” ochrony konserwatorskiej**:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2.
2. **MN/10/(1-40)** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** wolno stojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku),
- 1) dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
  - 2) dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolno stojące, nieprzekraczających 15% powierzchni użytkowej zabudowy działki, z wyłączeniem terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują ustalenia z § 9,
  - 3) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
  - 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 12 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN10/ 1, MNU/ (6-10), MNU/12,
    - b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30°–45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe), z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN10/ 1, MNU/ (6-10), MNU/12,
    - c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
    - d) dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 30% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
    - e) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
  - 5) Dla terenów **MN/10/1** – tereny objęte **strefą „A” ochrony konserwatorskiej** obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1,
    - a) ustala się dla funkcji towarzyszących do 20% powierzchni użytkowej zabudowy działki
    - b) obowiązuje pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym.
3. **MNU/(6-12)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**
- 1) jako funkcję dominującą, podstawową ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zwartej, dla których obowiązują ustalenia zawarte dla obrębu Uraz w § 5 ust. 1,
    - a) funkcja usługowa znajduje się w budynku mieszkalnym i stanowi jeden z lokali, z odrębnym wejściem,
    - b) powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej obiektów mieszkalnych.
  - 2) Dla terenów **MNU/(6-10)**, **MNU/12** – tereny objęte **strefą „A” ochrony konserwatorskiej** obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1.
    - a) ustala się dla funkcji towarzyszących do 20% powierzchni użytkowej zabudowy działki ,
    - b) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 12 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci,
    - c) obowiązuje pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym.
4. **MU/(3–5)** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowo-usługowa**, wielorodzinna, w ramach której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych,
- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy istniejącej: modernizacje i rozbudowy istniejących budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - 2) dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
  - 3) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska,
  - 4) obiekty powinny nawiązywać formą do miejscowej tradycji budowlanej,
  - 5) gabaryty budynków powinny nawiązywać do obiektów sąsiadujących,
  - 6) nowo projektowana zabudowa nie może przekraczać wysokości 3 kondygnacji z poddaszem użytkowym, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu jako MU/5
  - 7) dopuszcza się lokalizację dominant architektonicznych, po uprzednim uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu jako MU/5
  - 8) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,

- 9) ustala się obowiązek sytuowania usług w parterach budynków w taki sposób aby nadać witynom estetyczny charakter ekspozycyjny, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu jako MU/5,
  - 10) dopuszcza się usytuowanie lokali usługowych na wyższych kondygnacjach pod warunkiem, że w parterze znajduje się inny lokal usługowy,
  - 11) dopuszcza się przeznaczenie całego obiektu pod lokalizację usług,
  - 12) można lokalizować urządzenia infrastruktury technicznej w formie przybudowanej do obiektu, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu jako MU/5,
  - 13) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej o których mowa w pkt 12, nie może naruszać walorów estetycznych obiektu i otoczenia,
  - 14) zagospodarowanie funkcjonalno-przestrzenne wewnątrz kwartałów zabudowy należy przeznaczyć pod zieleń, a posadzki należy projektować z zastosowaniem historycznych materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesnych materiałów ceramicznych,
  - 15) zakazuje się rozbudowy parterów w formie wysuniętej przed elewacją budynku,
  - 16) zakazuje się lokalizację parkingów garaży i komórki wewnątrz kwartałów,
  - 17) linie wewnętrznych podziałów własnościowych należy zachować i uczytelnić,
  - 18) dopuszcza się lokalizację letnich ogródków gastronomicznych wewnątrz kwartałów
  - 19) **Teren MU/5 objęty strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego:**
    - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 3,
    - b) nowo projektowana zabudowa nie może przekraczać wysokości 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym o maksymalnej wysokości do 9 m,
    - c) ustala się stosowanie w nowych budynkach kąt nachylenia połaci dachowej o spadku 38°–45°, w układzie symetrycznym,
    - d) zakazuje się wtórne podziały zespołu dawnego młyna.
5. **U/13** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług** handlu, gastronomii, rzemiosła nieprodukcyjnego, obsługi działalności gospodarczej, usługi pocztowe i łączności na wydzielonych działkach,
- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń:
    - a) modernizacja, adaptacje istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi, możliwość lokalizacji nowych obiektów,
    - b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi komercyjne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych,
    - c) dopuszcza się funkcje usług hotelarskich,
    - d) dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla zarządcy lub właściciela terenu po uprzednim uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - 2) teren objęty **strefą „A” ochrony konserwatorskiej** obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1.
    - a) Nakazuje się rozbiórkę obiektów gospodarczych (obiekty dysharmonijne położone po stronie południowej terenu jednostki),
    - b) Dopuszcza się jakiegokolwiek zagospodarowanie terenu po uprzednim opracowaniu projektu rewaloryzacji, z uwzględnieniem układu funkcjonalnego i związków przestrzenno-architektonicznych dawnego centrum historycznego miasta,
    - c) Obowiązuje uzgodnienie projektu rewaloryzacji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
6. **UT/(11), UT/(12)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług rekreacji i turystyki** na wydzielonych działkach,
- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń: modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - 2) dopuszcza się budowę obiektów dla potrzeb rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią,
  - 3) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi handlu i gastronomii nie zajmujące więcej niż 10% terenu, towarzyszące funkcji dominującej, służące obsłudze tego terenu,
    - b) urządzenia towarzyszące,
    - c) zieleń urządzona,
  - 4) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
  - 5) ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 1 kondygnacji nadziemnej plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 7m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
    - b) powierzchnia zabudowy terenu nie może być większa niż 20%,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40%.
  - 6) **UT/(12)** – teren objęty strefą **„A” ścisłej ochrony konserwatorskiej** obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1.  
Obowiązuje zabudowa odtworzeniowa.
7. **U/(6-11)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług** handlu, gastronomii, rzemiosła nieprodukcyjnego, obsługi działalności gospodarczej, usługi pocztowe i łączności na wydzielonych działkach,
- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń:
    - a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi, możliwość lokalizacji nowych obiektów,
    - b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi komercyjne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych,

- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 12 m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
    - b) ustala się stosowanie w nowych budynkach kąt nachylenia połaci dachowej o spadku  $38^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , w układzie symetrycznym,
    - c) w obiektach usługowych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, w przypadkach uzasadnionych względami użytkowymi dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,
    - d) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
    - e) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 80% powierzchni działki budowlanej,
    - f) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz zieleni izolacyjnej,
    - g) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - 3) Dla terenów **U/6-7** – tereny objęte **strefą „B” ochrony konserwatorskiej**:  
Obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2.
8. **US/(6-7)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług sportu i rekreacji** na wydzielonych działkach,
- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń:
    - a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
    - b) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu.
  - 2) dopuszcza się budowę obiektów dla potrzeb sportu i rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią,
  - 3) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi handlu i gastronomii niezajmujące więcej niż 10% terenu, towarzyszące funkcji dominującej, służące obsłudze tego terenu,
    - b) urządzenia towarzyszące,
    - c) zieleń urządzona,
  - 4) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
  - 5) ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu dla obiektów sportowych i usługowych nie może przekroczyć 14 m,
    - b) powierzchnia zabudowy terenu nie może być większa niż 20%,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40%.
9. **UK(3-4)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny obiektów usług kultury i usługi sakralne**, ustalone jako cele publiczne,
- 1) tereny objęte **strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej** obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1.
10. **UO/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług oświaty** na wydzielonych działkach wraz z zielenią towarzyszącą, ustalone jako cele publiczne
- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń:
    - a) ustala się stosowanie w nowo projektowanych budynkach kąt nachylenia połaci dachowej od  $38^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , w układzie symetrycznym dwuspadowym,
    - b) zakazuje się stosowania dachów wielospadowych w budynkach gospodarczych,
    - c) obowiązuje pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową,
    - d) adaptacje istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
    - e) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi publiczne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych,
    - f) dopuszcza się możliwość adaptacji części obiektów na cele mieszkaniowe dla nauczycieli i pracowników administracyjnych, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
  - 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestorów, służące obsłudze terenów, na których są zlokalizowane oraz terenów sąsiednich.
11. **UI/3** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług innych**, ustalone jako cele publiczne
- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń:
    - a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi, możliwość lokalizacji nowych obiektów,
    - b) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu,
  - 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 12 m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
    - b) w obiektach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, w przypadkach uzasadnionych względami użytkowymi,

- c) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 60% powierzchni działki budowlanej,
- d) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz zieleni izolacyjnej,
- e) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
12. **RO/2** – przeznaczenie podstawowe – tereny sadów i ogrodów przydomowych
- zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi,
  - dopuszcza się prowadzenie napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej.
13. **R/4, R/70** – przeznaczenie podstawowe – **tereny rolnicze** – uprawy polowe
- Obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 7 z wyłączeniem pkt 1,
  - Dopuszcza się funkcję **RM** – tereny zabudowy zagrodowej, dla której obowiązują następujące ustalenia:  
Dopuszcza się kierunki przekształceń, jak adaptacje istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej oraz usług towarzyszących, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - Dla funkcji RM dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:
    - usługi niewymagające wielokrotnego w ciągu doby (ponad 2 kursy) i uciążliwego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
    - urządzenia towarzyszące,
    - zieleni urządzona.
  - Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych lub hodowlanych, stwarzających zagrożenie lub uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego,
  - Dopuszcza się lokalizację obiektów agroturystycznych,
  - Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Dla działek, gdzie nie są wyznaczone linie zabudowy, zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
    - wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 12 m,
    - ustala się stosowanie w nowych budynkach kąta nachylenia połaci dachowej o spadku 20°–45°, w układzie symetrycznym,
    - dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową bądź innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
14. **ZP/(6-10)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zieleni urządzonej**, takiej jak parki, ogrody, zieleńce ok.
- usuwanie drzew (ewentualne) lub wykonywanie robót ziemnych w ich pobliżu należy:
    - przeprowadzić w sposób nieszkodzący drzewom (wskazane wykonanie specjalistycznych ekspertyz), w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody,
    - sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego należy prowadzić skrajem terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami,
    - uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nienaruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego,
    - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych.
  - Dla terenów **ZP/7, ZP/9** – tereny objęte częściowo **strefą „A” ochrony konserwatorskiej** obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1.
15. **ZC/2** – przeznaczenie podstawowe – **cmentarze** – cmentarze czynne wraz z rezerwą pod ich rozbudowę,
- dopuszcza się ogrodzenie terenu cmentarza ogrodzeniem ażurowym o wysokości nieprzekraczającej 1,6 m,
  - określa się minimalną strefę ochrony sanitarnej od granicy cmentarza.

**III. Wieś Raków:**

1. **MN/11/(1-5)** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** wolno stojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku),
  - 1) dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
  - 2) dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolno stojące, nieprzekraczających 25% powierzchni użytkowej zabudowy działki, z wyłączeniem terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują ustalenia z § 9,
  - 3) dopuszcza się w pomieszczeniach gospodarczych prowadzenie punktów przetwórstwa warzywno-owocowego do produkcji rolnej,
  - 4) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
  - 5) dopuszcza się lokalizację małych zbiorników wodnych – oczka wodne, stawy o powierzchni lustra wody do 200 m<sup>2</sup>.
  - 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 9 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy,
    - b) dachy o symetrycznym układzie połąci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową, bądź innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN11/(2-3),
    - c) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych,
    - d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połąci dachowych o spadkach 38°–45° w układzie symetrycznym,
    - e) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
    - f) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków,
    - g) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 35% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody ok.),
    - h) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązki wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkownikom stałym i przebywającym okresowo.
- 7) Dla terenów **MN/11/ 2-3** – tereny objęte **strefą „B” ochrony konserwatorskiej**
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2.
2. **MW/6** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** o średniej intensywności zabudowy.
  - 1) tereny objęte **strefą „B” ochrony konserwatorskiej** obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2,
  - 2) dopuszczalne kierunki przekształceń: modernizacje, adaptacje i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - 3) dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane, przybudowane lub wolno stojące, spełniające wymogi przepisów szczególnych, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
  - 4) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
  - 5) zabrania się lokalizowania zakładów produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
  - 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) dopuszcza się zachowanie w istniejących wielorodzinnych budynkach mieszkalnych dachów płaskich,
    - b) w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych należy stosować dachy o symetrycznych układach połąci dachowych (dopuszczalne wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym,
    - c) ustala się ograniczenie wysokości nowo realizowanej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
    - d) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych – nie mniejszą niż ilość mieszkań w budynku,
    - e) dopuszcza się wyłącznie realizację trwale związanych z gruntem garaży dla samochodów osobowych lub pojazdów jednośladowych, ich lokalizację należy przewidzieć w projekcie zagospodarowania terenu, obiekty te powinny posiadać ujednolicone gabaryty i formę architektoniczną.
3. **RM/(27 – 28)** – przeznaczenie podstawowe- **tereny zabudowy zagrodowej**,
  - 1) Dopuszczalne kierunki przekształceń: adaptacje istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej.

- wej oraz usług towarzyszących, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi niewymagające wielokrotnego w ciągu doby (ponad 2 kursy) i uciążliwego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
    - b) urządzenia towarzyszące,
    - c) zieleń urządzona.
  - 3) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych lub hodowlanych, stwarzających zagrożenie lub uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego,
  - 4) Dopuszcza się lokalizację obiektów agroturystycznych
  - 5) Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Dla działek, gdzie nie są wyznaczone linie zabudowy, zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
    - b) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 12 m,
    - c) ustala się stosowanie w nowych budynkach kąt nachylenia połąci dachowej o spadku  $20^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , w układzie symetrycznym,
    - d) dachy o symetrycznym układzie połąci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową bądź innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
    - e) obowiązuje stosowanie w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połąci dachowych o spadkach  $30^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , w układzie symetrycznym,
    - f) Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach garażowych gospodarczych lub towarzyszących,
    - g) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków,
    - h) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,75,
    - i) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 40%,
    - j) obowiązuje wysokość ogrodzeń od dróg publicznych i terenów publicznych maksymalnie do 1,8 m,
    - k) ustala się maksymalny udział ogrodzenia pełnego izolującego optycznie na 35% powierzchni ogrodzenia,
    - l) dla ogrodzeń zaleca się stosowanie materiałów naturalnych z przewagą drewna i kamienia bądź żywopłotów,
    - ł) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
4. **US/8** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług sportu i rekreacji** na wydzielonych działkach,
    - 1) dopuszczalne kierunki przekształceń:
      - a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
      - b) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu.
    - 2) dopuszcza się budowę obiektów dla potrzeb sportu i rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią,
    - 3) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:
      - a) usługi handlu i gastronomii niezajmujące więcej niż 10% terenu, towarzyszące funkcji dominującej, służące obsłudze terenu,
      - b) urządzenia towarzyszące,
      - c) zieleń urządzona,
    - 4) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
    - 5) ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
      - a) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu dla obiektów sportowych i usługowych nie może przekroczyć 9 m,
      - b) powierzchnia zabudowy terenu nie może być większa niż 20%,
      - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40%.
  5. **RRO/2** – przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich:
    - 1) Obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1,
    - 2) Przez teren przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN 350 PN 6.3 MPa;
    - 3) ustala się strefę ochronną od sieci gazowej o szerokości 50 m po obu stronach sieci, licząc od osi gazociągu,
    - 4) obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3.
- § 6
- Zasady rozwoju i funkcjonowania układu komunikacyjnego:**
1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się ich następującą klasyfikację funkcjonalną:
    - 1) **droga wojewódzka nr 341**, relacji Brzeg Dolny – Pęgów, o parametrach **drogi zbiorczej KDZ** oraz **droga wojewódzka nr 340** Wołów – Oborniki Śląskie o parametrach **drogi głównej KDG**,
      - a) dopuszcza się poszerzenie linii rozgraniczającej drogi o tereny przyległe, jeśli uzasadnia to projekt modernizacji drogi,
      - b) szerokość jezdni = 6,0–7,0 m,
      - c) zakazuje się wprowadzania nowych wjazdów na drogę wojewódzką z nowo realizowanych obiektów,
      - d) dostępność terenów zainwestowanych poprzez drogi klasy niższej, zgodnie z kategoryzacją dróg publicznych,
      - e) dla obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi odległość pomiędzy obiektami budowlanymi a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 10 m



- na terenie zabudowanym i nie mniejsza niż 20 m poza terenem zabudowanym,
- f) dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi odległość pomiędzy obiektami budowlanymi a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 10 m na terenie zabudowanym, a poza terenem zabudowanym, nie mniejsza niż 30 m,
  - g) dopuszcza się lokalizację urządzeń ochrony czynnej przed szkodliwym wpływem ruchu samochodowego jeśli zostaną przekroczone dopuszczalne normy,
  - h) dopuszcza się korektę łuków drogi w celu poprawy warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu,
  - i) dopuszcza się budowę ciągów pieszo-jezdnych wzdłuż zabudowy i poza zabudową,
- 2) **drogi powiatowe**, dostępne bez ograniczeń, o parametrach **drogi lokalnej KDL**,
- a) szerokość w liniach rozgraniczających = 14–20 m,
  - b) szerokość jezdni = 5,0–6,0 m,
  - c) odległość pomiędzy obiektami budowlanymi a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 9 m na terenie zabudowanym i nie mniejsza niż 20 m poza terenem zabudowanym, chyba że inaczej wskazują nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy, zaznaczone na rysunku planu, oraz techniczne warunki usytuowania budynków od granicy działki,
  - d) wymagana korekta łuków drogi w celu poprawy warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu,
  - e) występuje konieczność budowy ciągów pieszo-jezdnych wzdłuż zabudowy i poza zabudową,
  - f) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
  - g) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego,
- 3) **droga gminna**, projektowana, o parametrach **drogi zbiorczej KDZg** (relacji: Wrocław – Oborniki Śląskie):
- a) szerokość w liniach rozgraniczających = 20–30 m,
  - b) szerokość jezdni = 6,0–7,0 m,
  - c) dostępność terenów zainwestowanych poprzez drogi klasy niższej, zgodnie z kategoryzacją dróg publicznych,
  - d) odległość pomiędzy obiektami budowlanymi a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 10 m na terenie zabudowanym i nie mniejsza niż 20 m poza terenem zabudowanym, dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - e) dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi odległość pomiędzy obiektami budowlanymi a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 10 m na terenie zabudowanym, a poza terenem zabudowanym, nie mniejsza niż 30 m dla budynków jednokondygnacyjnych i nie mniejsza niż 40 m dla budynków wielokondygnacyjnych,
- f) ustala się strefę lokalizacji środków ochrony czynnej przed szkodliwym wpływem ruchu samochodowego o szerokości 10 m między linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi, zgodnie z Wytycznymi Projektowania Dróg,
- 4) **drogi gminne**, dostępne bez ograniczeń, o parametrach **drogi dojazdowej KDD** ewentualnie **drogi lokalnej KDL**,
- a) szerokość w liniach rozgraniczających = 6–16 m,
  - b) szerokość jezdni = 4,0–7,0 m,
  - c) odległość pomiędzy obiektami budowlanymi a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 6 m na terenie zabudowanym i nie mniejsza niż 15 m poza terenem zabudowanym, chyba że inaczej wskazują nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy, zaznaczone na rysunku planu, oraz techniczne warunki usytuowania budynków od granicy działki,
  - d) minimalne promienie skrętu = 11 m na łuku zewnętrznym,
  - e) wymagana korekta łuków drogi w celu poprawy warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu,
  - f) występuje konieczność budowy ciągów pieszo-jezdnych wzdłuż zabudowy i poza zabudową,
  - g) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
  - h) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego,
- 5) **KDx – ciągi piesze**, wśród zabudowy mieszkaniowej istniejącej i projektowanej, odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej,
- a) szerokość w liniach rozgraniczających = min 4 m,
  - b) szerokość jezdni utwardzonej = min 3 m,
  - c) minimalne promienie skrętu = 11 m na łuku zewnętrznym.
- 6) **KDp-j – ciągi pieszo-jezdne**, wśród zabudowy mieszkaniowej istniejącej i projektowanej, odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej,
- a) szerokość w liniach rozgraniczających = min 5 m,
  - b) szerokość jezdni utwardzonej = min 3,5 m,
  - c) minimalne promienie skrętu = 11 m na łuku zewnętrznym.
- 7) **KDp – drogi polne**, wśród terenów użytkowanych rolniczo, przystosowanych do przejazdu maszyn i pojazdów rolniczych,
- a) szerokość w liniach rozgraniczających = min 4 m,
  - b) minimalne promienie skrętu = 10 m na łuku zewnętrznym.
2. **W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się:**
- 1) umieszczanie zieleni izolacyjnej i ozdobnej,

- 2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne uzgodnione z zarządcami dróg,
- 3) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe),
- 4) lokalizację nieograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam, obiektów małej architektury,
- 5) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu,
- 6) lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych.

### § 7

#### Zasady rozwoju infrastruktury technicznej:

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, poza przyłączami do poszczególnych obiektów, powinny być usytuowane pod ziemią (linie elektryczne niskiego i średniego napięcia i telefoniczne wyłączanie kablowe) z wyłączeniem trafostacji oraz znajdować się w liniach rozgraniczających dróg i ulic lub innych przestrzeni publicznych. W sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic.
  - 1) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 2.
2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:
  - 1) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej – rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy w liniach rozgraniczających dróg oraz na terenach nieprzewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
  - 2) kanalizacja sanitarna:
    - a) realizacja systemem grawitacyjno-tłocznym (przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic),
    - b) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
    - c) ustala się zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) w zabudowie mieszkalnej, produkcyjnej i usługowej dla terenów skanalizowanych,
  - 3) kanalizacja deszczowa – prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, odprowadzenie wód opadowych za pomocą istniejących lub projektowa-

- nych kolektorów, do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy),
- 4) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
- 5) zaopatrzenie w gaz
  - a) obowiązuje zaopatrzenie w gaz siecią rozdzielczą, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic, na terenach przeznaczonych pod zabudowę i użytkowanych rolniczo,
  - b) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej (maksymalnie średniego ciśnienia) poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci,
- 6) elektroenergetyka
  - a) dopuszcza się zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia,
  - b) adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,
  - c) dopuszcza się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy poza pasem drogowym,
  - d) zaleca się kablownanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
  - e) dopuszcza się możliwość prowadzenia kabli energetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i prywatnych,
  - f) dopuszcza się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy – w liniach rozgraniczających dróg i ulic, oraz poza pasem drogowym,
  - g) sieci wysokiego napięcia w strefach zabudowy mieszkaniowej jako skablowane,
  - h) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych,
  - i) wzdłuż linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV ustala się strefę ochronną o szerokości 47 m (po 23,5 m od osi linii w obu kierunkach),
- 7) elektroenergetyczne sieci przesyłowe o napięciu 400 kV
  - a) utrzymuje się istniejącą elektroenergetyczną linię przesyłową NN o napięciu 400 kV relacji Mikółowa – Czarna,
  - b) dopuszcza się modernizację istniejącej linii elektroenergetycznej o napięciu 400 kV,
  - c) obowiązuje strefa ochronna wzdłuż linii elektroenergetycznej o napięciu 400 kV o szerokości 90 m (po 45 m od osi linii w obu kierunkach),
  - d) zabrania się lokalizowania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi przez czas dłuższy niż 8 godzin na dobę w strefie ochronnej dla linii elektroenergetycznej,

- e) dopuszcza się realizację obiektów związanych z działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną i rolną, w których pobyt ludzi nie przekracza 8 godzin, przy spełnieniu wszystkich wymagań Polskiej Normy PN-E-05100 z dnia 03.03.1998 r. „Elektroenergetyczne linie napowietrzne Projektowanie i budowa”,
- 8) obowiązuje uzgadnianie wszelkich warunków lokalizacji projektowanych obiektów z właścicielem przedmiotowej linii,
- 9) telekomunikacja – kanalizacją kablową prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic (w pasie chodnika),
- 10) gospodarka odpadami – stałe odpady bytowo-gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane gminne wysypisko odpadów komunalnych w Gołędzinowie. Gospodarka odpadami powinna się odbywać zgodnie z ok. 4 ustawy z dnia 13 września 1996 . o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

#### § 8

1. Na terenie objętym opracowaniem planu ustala się obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenażowej.
2. Wzdłuż cieków wodnych ustala się obowiązek zachowania trzech metrów strefy wolnej od zainwestowania i zieleni wysokiej w celu zapewnienia możliwości zapewnienia prac konserwacyjnych odpowiednim służbom melioracyjnym.

#### § 9

### Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie

#### Szczegółowe zasady ochron konserwatorskiej:

##### 1. Strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej

- 1) Strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmuje obszar, na którym elementy układu przestrzennego miejscowości lub jej części, tzn. rozplanowanie, zabudowa oraz związany z nimi teren i krajobraz zachowały się w stanie nienaruszonym lub jedynie nieznacznie zniekształconym, a także teren wpisany do rejestru zabytków. Jest to obszar uznany za szczególnie ważny pod względem przekazu historycznego i kulturowego. W strefie tej obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich nad wszelką prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową oraz konieczność opracowania planu szczegółowego rewaloryzacji. Wobec powyższego pierwszeństwo mają wszelkie działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz zabudowy.
- 2) Wyznaczona została dla miejscowości **Uraz, Lubnów, Rościszewice,**

- 3) na obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego w Urazie zakazuje się lokalizację nowych wiat przystankowych oraz obiektów handlowych i usługowych typu: kiosk, pawilon,
- 4) nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem historycznej linii zabudowy,
- 5) w przypadku Urazu zabudowa winna być ustalona na podstawie wyprzedzających badań archeologiczno-architektonicznych; z uwagi na duże prawdopodobieństwo wystąpienia w obszarze inwestycji zabytkowych pozostałości historycznej zabudowy, należy liczyć się z możliwością ich wykorzystania przy realizacji projektowanego budynku; zakres ich zachowania należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 6) jeżeli wyniki badań, o których mowa w ust. 1 pkt 5, nie pozwolą na ustalenie historycznej linii zabudowy, obowiązuje wyznaczenie linii jako kontynuację historycznej linii zabudowy sąsiedniej,
- 7) W strefie „A” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
  - a) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych i kompozycję zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników; cieki i zbiorniki wodne, instalacje wodne i inne historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleń);
  - b) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego;
  - c) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
  - d) należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów zespołu. W niektórych przypadkach wskazane jest zaznaczenie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej;
  - e) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły, w tym formy i wysokości dachu oraz nawiązywać formami współczesnymi, artykulacją ścian i użytym materiałem elewacyjnym do lokalnej tradycji architektonicznej,
  - f) należy stosować podziały otworów okiennych i drzwiowych nawiązujące do rozwiązań historycznych,
  - g) Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
  - h) należy usunąć obiekty dysharmonizujące lub pozostawić je do śmierci technicznej. Analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (ok. błędnych nasadzeń zieleni);
  - i) należy podtrzymać funkcje historycznie utrwalone oraz dostosować funkcje współczesne do wartości zabytkowych zespołu

i jego poszczególnych obiektów, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;

- j) w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;
- k) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
- l) zakaz budowy betonowych ogrodzeń z elementów prefabrykowanych,
- m) zachować historyczną nawierzchnie kamienną, z ewentualnym ich uzupełnieniem,
- n) należy uzgadniać lokalizację kominów, zbiorników na materiały masowe, dominant architektonicznych z Wojewódzkim Konserwato­rem Zabytków,
- o) podział nieruchomości uzgadniać z Wojewódzkim Konserwato­rem Zabytków,
- p) przebieg sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwato­rem Zabytków,
- q) umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione. Dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub sztyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie. Lokalizację i projekty tych elementów należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwato­rem Zabytków,
- r) wszelkie inwestycje i rozbiórki obiektów na obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwato­rem Zabytków,
- s) Wszelkie działania poniżej poziomu terenu na obszarze strefy „A” szczególnej ochrony konserwatorskiej winny być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwato­rem Zabytków i przeprowadzone pod nadzorem i za zezwoleniem właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

## 2. Strefa „B” ochrony konserwatorskiej.

- 1) Strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmuje obszary, w których elementy dawnego układu przestrzennego miejscowości lub jej części, tzn. rozplanowanie, kształt zewnętrzny zabudowy, a także jej powiązania z zielenią i krajobrazem zachowały się w stosunkowo dobrym stanie i całość stanowi wartość kulturową w skali lokalnej.
- 2) Wyznaczona została dla miejscowości **Lubnów, Rościszewice, Nowosielce**,
- 3) nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem historycznej linii,
- 4) wyznaczenie linii jako kontynuację historycznej linii zabudowy sąsiedniej,
- 5) W strefie „B” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni;
- b) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- c) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali i bryły, w tym formy i wysokości dachu oraz nawiązywać formami współczesnymi, artykulacja ścian i użytym materiałem elewacyjnym do lokalnej tradycji architektonicznej. Nie może ona dominować nad zabudową historyczną. Wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
- d) obowiązuje lokalizacja budynków z zachowaniem historycznej kompozycji urbanistycznej,
- e) zakaz budowy betonowych ogrodzeń z elementów prefabrykowanych,
- f) obowiązuje zachowanie historycznej nawierzchni kamiennej, z ewentualnym ich uzupełnieniem,
- g) obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglącym,
- h) zakaz stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków,
- i) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
- j) należy uzgadniać lokalizację kominów, zbiorników na materiały masowe, dominant architektonicznych z Wojewódzkim Konserwato­rem Zabytków,
- k) Należy stosować podział otworów okiennych i drzwiowych nawiązujące do rozwiązań historycznych,
- l) elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie. Dopuszcza się pozostawienie ich do śmierci technicznej;
- m) w niektórych przypadkach wskazane jest zaznaczenie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej;
- n) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych objętych ewidencją zabytków oraz obiektów położonych na obszarze objętym strefą;
- o) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod

- warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;
- p) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
  - q) podział nieruchomości uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - r) przebieg sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - s) umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione. Dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie. W przypadkach spornych lub wątpliwych lokalizację i projekty tych elementów należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - t) wszelkie inwestycje należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

### 3. Strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

- 1) Strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego obejmuje tereny harmonijnego współistnienia krajobrazu przyrodniczego z historyczną zabudową lub obszary o wyglądzie ukształtowanym w wyniku działalności ludzkiej.
- 2) Wyznaczona została dla miejscowości **Jary, Lubnów**.
- 3) Nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem historycznej linii zabudowy.
- 4) W strefie „K” z uwagi na podlegający ochronie charakter relacji między obiektami przyrodniczymi a kubaturowymi obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
  - a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych i kompozycję zieleni;
  - b) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej; wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
  - c) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych objętych ewidencją zabytków i położonych na obszarze objętym strefą;
  - d) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania

- e) utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;
- e) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz. Z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje duże wielkoobszarowe, jak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu;
- f) należy utrzymywać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym; winno się uwolnić jego obszar od elementów dysharmonizujących, rekultywować tereny zniszczone, a w przypadku wprowadzania nowych elementów winny one podnosić estetyczne wartości tych terenów i podkreślać ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym;
- g) wskazane jest wprowadzanie lub poszerzanie funkcji związanych z rekreacją pod warunkiem należytego zabezpieczenia wartości tych terenów przed zniszczeniem lub zniekształceniem;
- h) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
- i) należy uzgadniać lokalizację kominów, zbiorników na materiały masowe, dominant architektonicznych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- j) umieszczenia reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze, jest zabronione. Dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie. W przypadkach spornych lub wątpliwych lokalizację i projekty tych elementów należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
- k) wszelkie inwestycje należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

### 4. Strefa „W” ochrony reliktyw archeologicznych.

- 1) Strefa „W” ochrony reliktyw archeologicznych obejmuje tereny o rozpoznanej zawartości stanowisk archeologicznych podlegających ochronie konserwatorskiej, charakteryzujących się własną formą krajobrazową, wyróżniającą się w rzeźbie terenu. Obiektami tymi mogą być: grodziska wraz z otaczającymi je fosami, cmentarzyska kurhanowe lub pojedyncze kurhany, fortyfikacje, groble ok.
- 2) Wyznaczona została w następujących miejscowościach: **Uraz, Lubnów, Jary**
  - a) **Lubnów**: 2 grodziska: stanowisko poz. 8.1, stanowisko nr 2/78 AZP 76-27; poz. 8.21, stanowisko nr 1/34 AZP 77-27, z wałami i fosami;
  - b) **Jary**: kurhan, poz. 4.2, stan. nr 24/8, AZP 76-27;

- c) **Uraz**: grodzisko kasztelańskie z ruinami zamku, fosami, poz. 19.11 stanowisko nr 8/2 APZ 77-27; wpisane do rejestru zabytków archeologicznych pod numerem 29/Arch/64. z dnia 16.06.1964.
- 3) Na obszarze strefy „W” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- 4) zakazana jest wszelka działalność budowlana oraz inwestycyjna niezwiązana bezpośrednio z konserwacją lub rewaloryzacją tego terenu;
- 5) dopuszcza się jedynie prowadzenie prac:
- porządkowych,
  - konserwacji zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w
  - terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem,
  - przystosowanie terenu do pełnienia funkcji muzealnych,
- 6) Wszelkie działania na terenie strefy „W” ochrony reliktywów archeologicznych winny być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i prowadzone pod nadzorem i za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Działania te poprzedzone są wyprzedzającymi badaniami archeologicznymi prowadzonymi na koszt Inwestora, który winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych archeologicznych, architektonicznych, stratygraficznych, dendrochronologicznych i innych.
- 5. Strefa „OW” obserwacji archeologicznej.**
- Strefa „OW” obserwacji archeologicznej obejmuje obszar o stwierdzonej lub domniemanej wartości ważnych reliktywów archeologicznych.
  - Na obszarze w granicach objętych opracowaniem planu wprowadza się strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych dla wsi o metryce średniowiecznej.
  - Wyznaczona została w następujących miejscowościach: **Uraz, Rościszewice, Jary**.
  - Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze podlegają następującemu ustaleniu:
    - inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków,
    - Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne, prowadzone przez uprawnionego archeologa, odbywają się na koszt inwestora,
    - Pozwolenia konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót niewymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych,
- d) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych. Badania te wykonywane są na koszt inwestora (Rozporządzenie Ministra Kultury z 9 czerwca 2004 r.; Dz. U. Nr 150, poz. 1579). Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu,
- e) bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, niewnikających w głąb gruntu, oraz prac rolniczych.
- 5) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na pozostałym obszarze, tj. poza zasięgiem stanowisk archeologicznych i strefą „OW” ochrony konserwatorskiej, podlegają następującemu ustaleniu:
- Inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem.
  - W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 6. Stanowiska archeologiczne**
- Na obszarze stanowisk archeologicznych obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
    - dopuszcza się uprawy rolnicze, ogrodowe ok., przy czym należy unikać zbyt głębokiej orki, stanowiącej zagrożenie dla znajdujących się w ziemi zabytków archeologicznych;
    - dopuszczalne jest lokalizowanie inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego, pod warunkiem uzgodnienia i uzyskania zezwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową. Badania te uwolnią teren przeznaczony pod inwestycję od archeologicznej substancji zabytkowej i umożliwią jednocześnie przeprowadzenie tejże inwestycji. W takim przypadku badania archeologiczne prowadzone są na koszt Inwestora, który zobowiązany jest zlecić ich wykonanie wybranej przez siebie instytucji, firmie lub archeologowi uprawnionym do ich wykonywania. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu.

**Jary obszar 76-27 AZP**

Lp.	nr stanowiska	określenie	datowanie	uwagi
4.1	stan. nr 1/101	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	
4.2	stan. nr 24/8	kurhan	Epoka brązu	Objęte ścisłą strefą ochrony archeologicznej „W”

**Lubnów obszar 76-27 AZP**

8.1	stan. nr 2/78	grodzisko stożkowate	XIV–XV wiek	Grodzisko wpisane do rejestru zabytków archeologicznych pod numerem 83/Arch/65 z 20 stycznia 1965. <b>Objęte ścisłą strefą ochrony archeologicznej „W”</b>
8.2	stan. nr 3/79	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze późne średniowiecze	
8.3	stan. nr 4/80	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	
8.4	stan. nr 5/81	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	
8.5	stan. nr 6/82	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	
8.6	stan. nr 7/83	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	
8.7	stan. nr 8/84	osada	wczesne średniowiecze, faza młodsza	
8.8	stan. nr 9/85	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	
8.9	stan. nr 10/86	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	
8.10	stan. nr 11/87	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	
8.11	stan. nr 12/88	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	
8.12	stan. nr 13/89	osada	późne średniowiecze	
8.13	stan. nr 14/90	śląd osadnictwa osada	pradzieje późne średniowiecze	
8.14	stan. nr 15/91	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	
8.15	stan. nr 16/92	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	
8.16	stan. nr 17/93	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	
8.17	stan. nr 18/94	osada	późne średniowiecze	
8.18	stan. nr 19/95	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	
8.19	stan. nr 20/96	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	pradzieje późne średniowiecze	
8.20	stan. nr 21/97	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	
bez lokalizacji	stan. nr 22/98	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	
Bez lokalizacji	stan. nr 23/99	śląd osadnictwa	V okres epoki brązu	
Bez lokalizacji	stan. nr 26/100	śląd osadnictwa	chronologia nieokreślona	

**Lubnów obszar 77-27 AZP**

Lp.	nr stanowiska	określenie	datowanie	uwagi
1	2	3	4	5
8.21	stan. nr 1/34	grodzisko	VII –I X wiek	Grodzisko wpisane do rejestru zabytków archeologicznych pod numerem 92/Arch/65 z 03 lutego 1963. Objęte ścisłą strefą ochrony archeologicznej „W”.
8.22	stan. nr 25/35	osada	późne średniowiecze	
8.23	stan. nr 26/36	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	
8.24	stan. nr 27/37	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze, faza młodsza późne średniowiecze	
8.25	stan. nr 28/38	osada;	późne średniowiecze	
8.26	stan. nr 29/39	osada	kultura łużycka	
8.27	stan. nr 30/40	osada	późne średniowiecze	
8.28	stan. nr 31/41	śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa	epoka kamienia pradzieje późne średniowiecze	
8.29	stan. nr 32/42	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	kultura łużycka pradzieje	

cd. tabeli

1	2	3	4	5
8.30	stan. nr 33/43	osada	kultura łużycka	
8.31	stan. nr 34/44	śląd osadnictwa osada	neolit (?) kultura łużycka	
8.32	stan. nr 35/45	osada	późne średniowiecze	
8.33	stan. nr 36/46	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	pradzieje późne średniowiecze	
8.34	stan. nr 37/47	śląd osadnictwa śląd osadnictwa;	wczesne średniowiecze, faza młodsza późne średniowiecze	
8.35	stan. nr 20/24	Osada Osada	Pradzieje Wczesne średniowiecze	
8.36	stan. nr 2/25	śląd osadnictwa	neolit	

**Rościszewice obszar 76-26 AZP**

Lp.	nr stanowiska	określenie	datowanie	uwagi
17.1	stan. nr 12/39	cmentarzysko ciało- palne	epoka kamienia – I okres epoki brązu	
17.2	stan. nr 15/42	śląd osadnictwa	neolit	
17.3	stan. nr 16/43	osada	kultura łużycka	
17.4	stan. nr 17/44	osada osada	pradzieje późne średniowiecze	
17.5	stan. nr 18/45	śląd osadnictwa	pradzieje	
17.6	stan. nr 19/46	osada śląd osadnictwa	pradzieje kultura łużycka	
17.7	stan. nr 20/47	osada	XIV-XVI wiek	
17.8	stan. nr 21/48	osada osada	kultura łużycka późne średniowiecze	
17.9	stan. nr 22/49	śląd osadnictwa osada osada	pradzieje XIV-XV wiek okres nowożytny	
17.10	stan. nr 23/50	śląd osadnictwa	pradzieje	
17.11	stan. nr 24/51	osada śląd osadnictwa	pradzieje kultura łużycka	
17.12	stan. nr 25/52	osada	kultura łużycka	
17.13	stan. nr 26/53	śląd osadnictwa	pradzieje	
17.14	stan. nr 27/54	osada osada	późne średniowiecze okres nowożytny	
17.15	stan. nr 28/55	śląd osadnictwa osada	pradzieje późne średniowiecze	
17.16	stan. nr 29/56	osada	późne średniowiecze	
17.17	stan. nr 30/57	osada	późne średniowiecze	
bez lokaliza- cji	stan. nr 9/36	cmentarzysko ciało- palne	kultura łużycka, V okres epoki brązu	
bez lokaliza- cji	stan. nr 10/37	śląd osadnictwa	chronologia nieokreślona	
bez lokaliza- cji	stan. nr 11/38	cmentarzysko ciało- palne	kultura łużycka, V okres epoki brązu	
bez lokaliza- cji	stan. nr 13/40	śląd osadnictwa	XIV-XV wiek	
bez lokaliza- cji	stan. nr 14/41	śląd osadnictwa	epoka kamienia	
17.26		Cmentarz przyko- ścielny przy Kościele filialnym p.w. św. Krzyża		Cmentarz przykościelny traktowany jako stanowisko archeologiczne



**Rościszewice obszar 75-27 AZP**

Lp.	nr stanowiska	określenie	datowanie	uwagi
17.18	Tan. Nr 8/109	śląd osadnictwa punkt osadniczy punkt osadniczy	epoka kamienia kultura łużycka pradzieje	

**Rościszewice obszar 76-27 AZP**

Lp.	nr stanowiska	określenie	datowanie	uwagi
17.19	stan. nr 9/1	śląd osadnictwa	pradzieje	
17.20	stan. nr 10/2	śląd osadnictwa osada	kultura łużycka wczesne średniowiecze, faza młodsza	
17.21	stan. nr 11/3	osada	późne średniowiecze	
17.22	stan. nr 12/4	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	
17.23	stan. nr 13/5	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	
17.24	stan. nr 14/6	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	
17.25	stan. nr 15/7	śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze, faza młodsza	

**Uraz obszar 76-26 AZP**

Lp.	nr stanowiska	określenie	datowanie	uwagi
19.1	stan. nr 40/33	osada	wczesne średniowiecze, faza starsza	
19.2	stan. nr 41/34	osada	wczesne średniowiecze, faza starsza	
19.3	stan. nr 42/35	śląd osadnictwa osada	pradzieje wczesne średniowiecze, faza starsza	

**Uraz obszar 76-27 AZP**

Lp.	nr stanowiska	określenie	datowanie	uwagi
19.4	stan. nr 35/102	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	
19.5	stan. nr 36/103	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	
19.6	stan. nr 37/104	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	
19.7	stan. nr 38/105	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	
19.8	stan. nr 39/106	śląd osadnictwa	pradzieje	
19.9	stan. nr 40/107	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	

**Uraz obszar 77-27 AZP**

Lp.	Nr stanowiska	określenie	datowanie	uwagi
1	2	3	4	5
19.10	stan. nr 6/1	Osada Osada	Kultura łużycka Późne średniowiecze	
19.11	stan. nr 8/2	Grodzisko	XIII wiek	Grodzisko wpisane do rejestru zabytków archeologicznych pod numerem 29/Arch/64. Objęte ścisłą strefą ochrony archeologicznej „W”
19.12	stan. nr 3/3	Ślady osadnictwa osada	Mezolit Kultura przeworska, okres wpływów rzymskich	
19.13	stan. nr 4/4	Osada Osada Osada Ślady osadnictwa	Epoka kamienia Kultura łużycka, IV okres epoki brązu, kultura przeworska, II wiek n.e. 1674	
19.14	stan. nr 5/5	Osada	Kultura łużycka, IV-V okres epoki brązu,	
19.15	stan. nr 1/6	Cmentarzysko ciałopalne	Kultura łużycka V okres epoki brązu – okres halsztacki	
19.16	stan. nr 7/7	Osada	kultura przeworska, późny okres wpływów rzymskich	
19.17	stan. nr 17/8	Cmentarzysko ciałopalne	Chronologia nieokreślona	
19.18	stan. nr 9/9	Cmentarzysko ciałopalne	Kultura łużycka V okres epoki brązu	
19.19	stan. nr 10/10	Cmentarzysko ciałopalne	Kultura łużycka, okres halsztacki	
19.20	stan. nr 21/11	Ślady osadnictwa	Późne średniowiecze	

cd. tabeli

1	2	3	4	5
19.21	stan. nr 22/12	Osada	Wczesne średniowiecze, fazy późne	
19.22	stan. nr 23/13	Ślady osadnictwa	Późne średniowiecze	
19.23	stan. nr 24/14	Osada Ślady osadnictwa	Wczesne średniowiecze Późne średniowiecze	
19.24	stan. nr 25/15	Ślady osadnictwa	Późne średniowiecze	
19.25	stan. nr 26/16	Osada	Późne średniowiecze	
19.26	stan. nr 27/17	Ślady osadnictwa	Późne średniowiecze	
19.27	stan. nr 28/18	Ślady osadnictwa	Późne średniowiecze	
19.28	stan. nr 29/19	Osada	Późne średniowiecze	
19.29	stan. nr 30/20	Osada	Późne średniowiecze	
19.30	stan. nr 31/21	Osada	Wczesne średniowiecze, faza młodsza	
19.31	stan. nr 32/22	Osada	Późne średniowiecze	
19.32	stan. nr 33/23	Ślady osadnictwa	Wczesne średniowiecze	
Bez lokalizacji	stan. nr 12/26	Ślady osadnictwa	Późne średniowiecze	
Bez lokalizacji	stan. nr 13/27	Ślady osadnictwa		
Bez lokalizacji	stan. nr 14/28	Ślady osadnictwa	Późne średniowiecze	
Bez lokalizacji	stan. nr 15/29	Ślady osadnictwa	Późne średniowiecze	
Bez lokalizacji	stan. nr 16/30	Ślady osadnictwa	2 poł. XI wieku	
Bez lokalizacji	stan. nr 11/31	Ślady osadnictwa	Neolit	
Bez lokalizacji	stan. nr 18/32	Ślady osadnictwa	Kultura łużycka; okres halsztacki	
Bez lokalizacji	stan. nr 19/33	Ślady osadnictwa	neolit	

**7. Dla obiektów i obszarów objętych ewidencją zabytków: ustala się następujące wymogi:**

- 1) Należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę, kształt i t geometrię dachu oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, w tym rodzaj, typ, i kolor pokrycia dachowego,
- 2) Należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- 3) Należy zachować kształt, rozmiar i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
- 4) Należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- 5) Należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym,
- 6) Wskazane jest stosowanie kolorystyki nawiązującej do stosowanej w przeszłości,
- 7) Elementy powierzchniowe instalacji technicznej projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych,
- 8) Przed podjęciem prac projektowych należy uzyskać wytyczne konserwatorskie odnośnie planowanych prac,
- 9) Nowe inwestycje, podziały nieruchomości, remonty, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki, należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

**Wykaz obiektów i obszarów objętych wojewódzką ewidencją zabytków:**

**Lubnów**

Lp.	Nazwa obiektu	Adres, nr	Datowanie
1	2	3	4
1.	Mur wokół kościoła	Kościelna 4	XIX, XX
2.	Zespół pałacowy:	Kasztanowa 5	
	Pałac		1870, XIX/XX, pocz. XX
	Rządcaówka		
	Budynek mieszkalny pracowników folwarku I		
	Budynek inwentarski pracowników folwarku I		
	Budynek mieszkalny pracowników folwarku II		
	Budynek mieszkalny pracowników folwarku III		
	Garaż		
	Zespół dwu obór		XIX/XX
	Stodoła		XIX/XX
Spichlerz		Ok. 1870	

cd. tabeli

1	2	3	4
3.	Dom ludowy	Obornicka 1	Ok. 1870
4.	Dom mieszkalny	Urazka 60	2 poł. XIX w
5.	Zespół mieszkalno – gospodarczy:	Urazka 50	p. XX
6.	Zespół mieszkalno – gospodarczy	Urazka 40	XIX/XX
7.	Zespół mieszkalno – gospodarczy	Urazka 38	XIX/XX
8.	Dom mieszkalny	Urazka 34	Ok. 1910
9.	d. młyn	Urazka 15	XIX/XX
10.	Dom mieszkalny	Urazka 2	p. XX
11.	Dom mieszkalny	Leśna 1	Ok. 1920
12.	Dom mieszkalny	Obornicka 3	k. XIX
13.	Dom mieszkalny	Obornicka 5	Ok. 1920
14.	Dom mieszkalny	Obornicka 4	k. XIX
15.	Dom mieszkalny	Obornicka 47	Ok. 1900
16.	Dom mieszkalny	Kopernika 15	p. XX
17.	Dom mieszkalny	Kopernika 17	p. XX
18.	Dom mieszkalny	Obornicka 14	p. XX
19.	Dom mieszkalny	Obornicka 12	p. XX
20.	Dom mieszkalny	Obornicka 6	Ok. 1900 – 10
21.	Dom mieszkalny	3-go Maja 5	Pocz. XX
22.	Dom mieszkalny	3-go Maja 2	Ok. 1905
23.	Dom mieszkalny	Pęgowska 2	p. XX
24.	Dom mieszkalny	Kościelna 1	Ok. 1880
25.	Dom mieszkalno – gospodarczy	Kościelna 3	Ok. 1920
26.	Dom mieszkalny	Kościelna 32	p. XX
27.	Zespół mieszkalno – gospodarczy	Kościelna 33	Ok. 1900-1910
28.	Dom mieszkalny	Kościelna 35	k. XIX
29.	Zespół mieszkalno – gospodarczy	Kościelna 39	k. XIX
30.	Dom mieszkalny	Kościelna 43	p. XX
31.	Dom mieszkalny	Kościelna 51	Ok. 1890
32.	Cmentarz poewangelicki	Na zach. Od wsi	Poł. XIX w.
33.	Cmentarz przykościelny		XV w.
34.	Zespół folwarczny: Budynek gospodarczy wielofunkcyjny Wozownia z częścią Spichlerzową Dom nr 12 Dom nr 11 Budynek inwentarski Stacja transformatorowa	Nowosielce	2 poł. XIX

### Niziny

1.	Budynek mieszkalny	nr 7	Pocz. XX w.
2.	Budynek mieszkalny	nr 8	k. XIX w.

### Rościławice

Lp.	Nazwa obiektu	Adres, nr	Datowanie
1	2	3	4
1.	Brama kościelna (wchodząca w skład zespołu kościelnego)	Wołowska 26	XIX
2.	Zespół pałacowy: - pałac – ob. mieszkania - stodoła - bud. gospodarczy	Ul. Wołowska 13/15/17	XVIII/XIX/ ok. 1 ćw. XIX p. XX p. XX p. XX
3.	Szkoła Podstawowa	Wołowska 41	p. XX
4.	Dom mieszkalny	Leśna 1	Ok. 1910-15
5.	Dom mieszkalny	Wołowska 1	Ok. 1920
6.	Dom mieszkalny	Wołowska 36	Ok. 1925
7.	Dom mieszkalny	Wołowska 37	1909
8.	Dom mieszkalny	Wołowska 46	Ok. 1910
9.	Dom mieszkalny	Wołowska 48	Ok. 1870

cd. tabeli

1	2	3	4
10.	Zespół mieszkalno-gospodarczy	Wołowska 81	
	- dom mieszkalny		k. XIX, ok. 1930
	- stodoła		L 90 XIX, ok. 1920
11.	Dom mieszkalny	Wołowska 97	XIX/XX
12.	Dom mieszkalny	Żmigrodzka 7	p. XX
13.	Cmentarz przykościelny	Zespół kościelny	XIV w.
14.	Cmentarz parafialny	Na pn. od wsi	2 poł. XIX w.

### Uraz

Lp.	Nazwa obiektu	Adres, nr	Datowanie
1.	Poczta	pl. Wolności 7	
2.	Szkoła podstawowa	pl. Wolności 12	
3.	Plebania rzymsko - katolicka	pl. Wolności 6	
4.	Domy mieszkalne	ul. Brzeska nr: 3, 5, 6-7, 8, 9, 10, 11, 17, 20, 21, 23, 24, 25, 26	Ok. p. XIX, p. XX
5.	Domy mieszkalne	ul. Lipowa nr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	XIX/XX
6.	Domy mieszkalne	ul. 1 Maja nr: 1, 2, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 15, 17, 18, 19, 20	2 poł. XIX/ XX
7.	Zespoły mieszkalno-gospodarcze (dom mieszk. + bud. gospodarczy)	ul. 1 Maja nr: 3a, 14	XIX/XX
8.	Domy mieszkalne	ul. 3 Maja nr: 1, 2, 4, 5, 6,	
9.	Dom mieszkalny	ul. Młyńska nr: 8, 11	
10.	Zespół mieszkalno-gospodarczy (dom mieszkalny + stodoła)	ul. Młyńska 4a	
11.	Domy mieszkalne	ul. Ogrodowa nr: 1, 6, 7, 8	Ok. 1910 -20
12.	Zespoły mieszkalno-gospodarcze (dom mieszk. + bud. gospodarczy)	ul. Rybna nr: 1, 5, 6	
13.	Domy mieszkalne	ul. Rybna nr: 7-8, 10	
14.	Domy mieszkalne	ul. Kwiatowa nr: 1, 2, 3, 4	
15.	Domy mieszkalne	ul. Odrzańska nr: 3, 6, 7, 8, 10	
16.	Zespół mieszkalno-gospodarcze (d. mieszk. + bud. gosp. + stodoła)	ul. Odrzańska nr 12	
17.	Domy mieszkalne	ul. Wolności nr: 1, 2, 4, 5, 7, 8, 10, 11	XIX/XX
18.	Domy mieszkalne	ul. Wołowska nr: 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12-13, 14, 15, 16,17, 19, 20-21, 22, 24, 27b, 29, 30, 31, 33 + stacja trafo, 34	XIX/XX
19.	Zespół mieszkalno-gospodarczy (dom mieszk. + bud. gospodarczy)	ul. Wolności nr 29	
20.	Domy mieszkalne	ul. Wrocławska nr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 18/19, 20, 21/22, 23, 24/25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35	2 poł. XIX/XX
21.	Zespoły mieszkalno-gospodarcze (dom mieszk. + bud. gospodarczy)	ul. Wrocławska nr: 16, 36 - dawna gospoda	
22.	Dom mieszkalny z młynem	Ul. Młyńska 11	
23.	Dom mieszkalny	Ul. Wolności 3	
24.	Dom mieszkalny	Ul. Wolności 6	
25.	Dom mieszkalny	Ul. Wołowska 29	
26.	Cmentarz parafialny	Ul. 3-go Maja	1 poł. XIX w.
27.	Dom mieszkalny, obora	Ul. 1 Maja 14	
28.	Zespół mieszkalno - gospodarczy	Ul. Młyńska 14	

### Jary:

Lp.	Nazwa obiektu	Adres, nr	Datowanie
1.	Budynek mieszkalno - usługowy	Akacyjowa 20	
2.	Budynek mieszkalny	Akacyjowa 13	
3.	Budynek mieszkalny	Akacyjowa 10	
4.	Budynek mieszkalny	Akacyjowa 23	
5.	Budynek mieszkalny	Akacyjowa 38	
6.	Budynek mieszkalno - gospodarczy	Lipowa 2	
7.	Budynek administracji Nadleśnictwa Kraniec		

**8. Dla obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków ustala się następujące wymogi:**

- wszelkie zamierzenia inwestycyjne dotyczących obiektów i obszarów znajdujących się w rejestrze zabytków wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę bądź zgłoszeniem do organu administracji architektoniczno-budowlanej
- Przed podjęciem prac projektowych należy uzyskać wytyczne konserwatorskie odnośnie planowanych prac,

**Lubnów**

Lp.	Nazwa obiektu	Adres; nr	Wpis do rejestru zabytków Nr/dzień
1.	Kościół filialny p.w. Św. Trójcy		1715 z dn. 20.06.1966 r.

**Rościszewice**

Lp.	Nazwa obiektu	Adres; nr	Wpis do rejestru zabytków Nr/dzień
1.	Kościół filialny p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego		1185 Z dn. 10.12.1964r
2.	Zespół pałacowo-parkowy: Pałac Kawiarnia Oficyna Park	Ul .Polna 43	666/W Z dn. 07.05.1992r.;

**Uraz**

Lp.	Nazwa obiektu	Adres; nr	Wpis do rejestru zabytków Nr/dzień
1.	Ośrodek historyczny	Obszar ośrodka określony granicami strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskie	517 Z dn. 01.12.1958r.
2.	Kościół parafialny p.w. Michała Archanioła		198 Z dn.31.05.1950r.
3.	Zamek		400 Z dn. 24.11.1956r.
4.	Park zamkowy		413/W Z dn. 29.05.1978r.
5.	Dom mieszkalno-gospodarczy	Pl. Wolności 1	736/W 05.01.1998r.
6.	Dom mieszkalno	Pl. Wolności 2	737/W Z dn.25.02.1998r.
7.	Dom mieszkalny	Pl. Wolności 10	738/W Z dn.09.02.1998r.

**9. Strefa ochrony sanitarnej cmentarzy:**

- określa się strefę ochrony sanitarnej dla cmentarzy skanalizowanych w odległości 50 m od granicy cmentarza, a dla cmentarzy nie skanalizowanych w odległości 150 m od granicy,
- wyklucza się lokalizację w obszarze strefy nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

**10. Strefy ochrony ujęć wody:**

- określa się strefę ochrony sanitarnej dla ujęć wody zgodnie z przepisami szczegółowymi.

## § 10

**Szczególne zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego**

- wszelka działalność w obrębie terenu objętego planem winna respektować obowiązujące przepisy szczególne dotyczące ochrony i kształtowania środowiska,

- bezwzględnie zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
- uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu na jakim jest lokalizowana,
- dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagane jest przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko,
- zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 4 kursy w ciągu doby) obsługi

transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,

- 6) na terenie objętym planem dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją tereny.

#### § 11

##### Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane

- 1) Granice nowych podziałów geodezyjnych, dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki budowlanej (mierzonej w linii zabudowy):
- a) w zabudowie oznaczonej symbolem MN = 20 m,
  - b) w zabudowie oznaczonej symbolem MU, MNU = 24 m,
- 2) Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) w zabudowie oznaczonej symbolem MN:
    - wolno stojącej = 1000 m<sup>2</sup>,
    - bliźniaczej = 700 m<sup>2</sup>,
    - szeregowej = 500 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie oznaczonej symbolem MU = 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU = 1200 m<sup>2</sup>,
  - d) RM = 1500 m<sup>2</sup>

- 3) W przypadku podziałów wtórnych w terenach zabudowanych, w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się odstępstwa od powierzchni nowo wydzielanych działek wymienionych w § 11 ust. 2.

#### § 12

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), w wysokości 30%.

#### § 13

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

#### § 14

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ

SZCZEPAN ANTOSZCZYSZYN

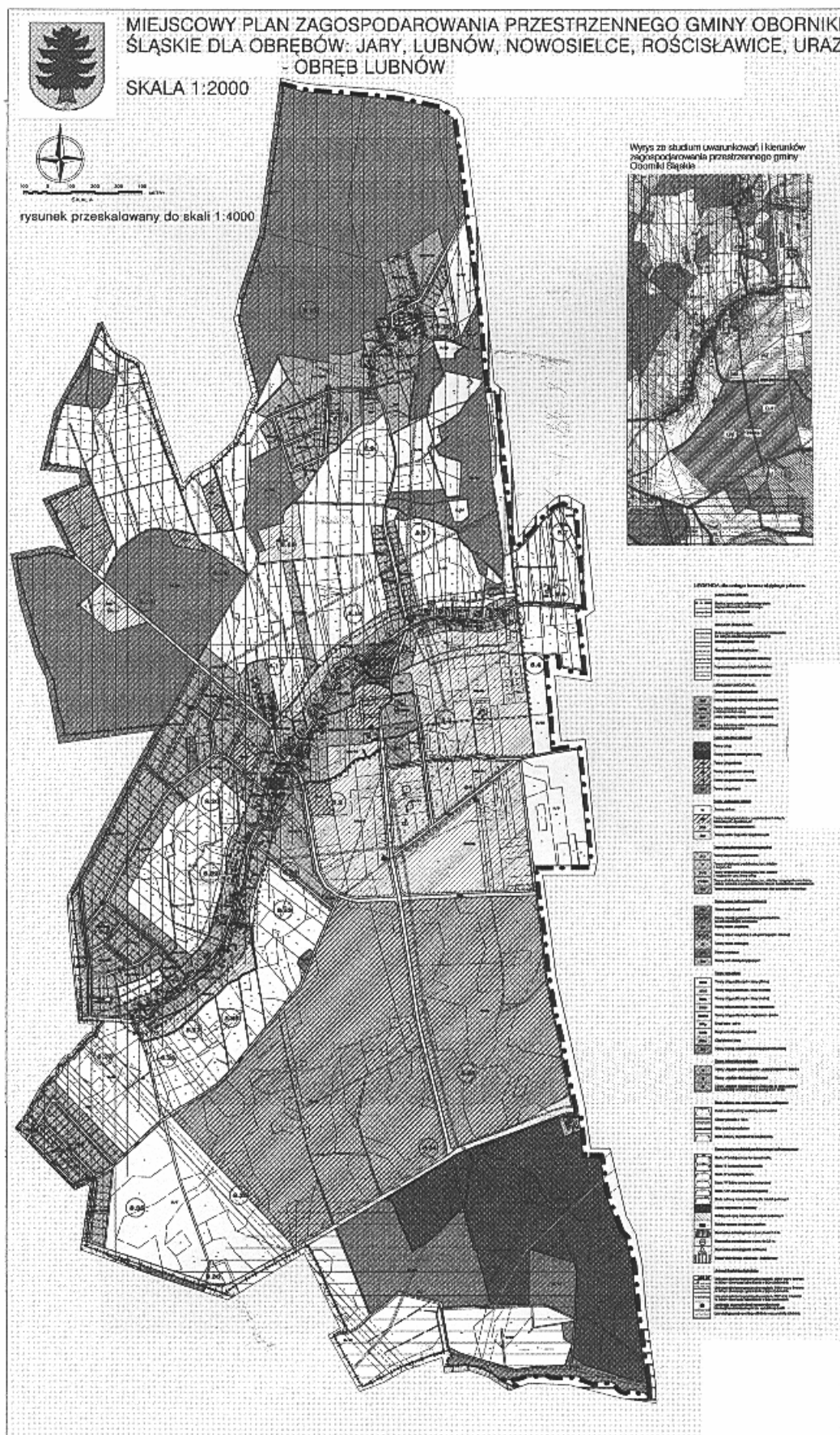








Załącznik nr 3 do uchwały Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 15 grudnia 2005 r. (poz. 564)





Załącznik nr 5 do uchwały Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 15 grudnia 2005 r. (poz. 564)

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPARZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU MPZP DLA GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE DLA OBRĘB: JARY, LUBNOW, , ROŚCISŁAWICE, URAZ

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały nr .....		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	05.09.05	Marek Śliwinski	Pismo nr 5	Dz. Nr 1182 Raków	1182 – MN R/47	---	Nie uwzględniona	---	Nie uwzględniona	Przeznaczenie działek pod MN
2.	05.09.05	Andrzej Lipiński	Pismo nr 6	Dz. Nr 803/3 Uraz	UT/12	---	Nie uwzględniona	---	Nie uwzględniona	Uwagi dotycząca granic geodezyjnych działek; Uwagi nie dotyczą zakresu MPZP
3.	05.09.05	Józef Pucłowski	Pismo nr 7	Dz. Nr 997, 190/1, 255, 242, 304, 302/1, 220/4 Uraz	Dz. Nr 997 – MN/10/38, dz. nr 190/1 – UT/10, dz. nr 255 – R/36, dz. nr 242 – U/12, dz. nr 302/4, 304 – AG/7, U/12,	---	Nie uwzględniona	---	Nie uwzględniona	Pozostawienie gruntów z przeznaczeniem jako R
4.	05.09.05	Marion Piotr Kobodziej	Pismo nr 9	Dz. Nr 190/2, 183/4 AM 1 Roscisławice	RM/8	---	Nie uwzględniona	---	Nie uwzględniona	Przeznaczenie pod MN
5.	06.09.05	Maria Regina Jankowska	Pismo nr 10	Dz. Nr 172/1, 172/2, 171, 186 AM 1 Roscisławice	RM/9	---	Nie uwzględniona	---	Nie uwzględniona	Przeznaczenie pod MN
6.	26.08.05	Wiktor Wróblewski	Pismo nr 11	Dz. Nr 994/9 - 15 Uraz	MN/10/38	---	Nie uwzględniona	---	Nie uwzględniona	Przeznaczenie pod MU
7.	30.08.05	Edward Marosik	Pismo nr 13	Dz. Nr 48/5 AM 1 Jary	MN/4/9	---	Nie uwzględniona	---	Nie uwzględniona	Uwaga dotycząca nieprzekraczalnej linii zabudowy
8.	18.08.05	Barbara Dyduła	Pismo nr 16	Dz. Nr 192/16 AM 1 Lubnow	RM/15	---	Nie uwzględniona	---	Nie uwzględniona	Przeznaczenie pod MN
9.	26.07.05	Tadeusz Taradaj	Pismo nr 17	Dz. Nr 914 Uraz	R/4	---	Nie uwzględniona	Uwzględnione pod RM	---	Przeznaczenie pod MN Niegodne ze SUJKZP
10.	04.08.05	Tadeusz Taradaj	Pismo nr 19	Dz. Nr 914, 915 Uraz	R/4	---	Nie uwzględniona	Uwzględnione pod RM	---	Przeznaczenie pod MN Niegodne ze SUJKZP
11.	04.08.05	Czesław Babuła	Pismo nr 21	Dz. Nr 915 Uraz	R/4	---	Nie uwzględniona	Uwzględnione pod RM	---	Przeznaczenie pod MN Niegodne ze SUJKZP
12.	06.09.05	Janusz Szymczak	Pismo nr 26	Uwaga nr 1 i 2 dotyczące miejscowości Roscisławice	---	---	Nie uwzględniona	---	Nie uwzględniona	Uwaga nr 1 przeznaczenie pod MN; Uwaga nr 2 sprzeciw przeciwko zabudowie mieszkaniowej MN i usługom UT; natomiast zachowanie szerokiej strefy rolno - leśnej

**Załącznik nr 6 do uchwały Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 15 grudnia 2005 r. (poz. 564)**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.)

1. Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu zawierającą:

- ◆ Analizę i charakterystyka ustaleń projektu planu
- ◆ Analizę lokalnego rynku nieruchomości
- ◆ Analizę dochodów gminy wynikających z:
  - Opłat planistycznych od wzrostu wartości nieruchomości
  - Opłat adiacenckich
  - Wzrostu podatku od nieruchomości
  - Sprzedaży nieruchomości gminnych
  - Opłat od czynności cywilnoprawnych
- ◆ Analizę kosztów gminy wynikających z:
  - Wykupu nieruchomości na cele publiczne
  - Kosztów infrastruktury technicznej
  - Odszkodowania za spadek wartości nieruchomości
  - Spadek podatku od nieruchomości

Z w/w prognozy wynika synteza wydatków i wpływów bezpośrednio związana z realizacją infrastruktury technicznej będącej zadaniami własnymi gminy i należą do nich po stronie kosztów: drogi gminne, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna; po stronie dochodów: opłaty adiacenckie.

Na terenie opracowania w związku z rozwojem terenów wyłącznie w uzupełnieniu istniejącej zabudowy, a więc również wykorzystujących istniejącą infrastrukturę, nakłady związane ze skutkami finansowymi planu w zakresie infrastruktury wynikają z potrzeby realizacji nieistniejącej na terenie kanalizacji sanitarnej. Realizacja brakującej w istniejącej zabudowie sieci infrastruktury technicznej wynikała już ze wcześniejszych planów miejscowych, które straciły ważności w związku ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.) i automatycznie stała się skutkiem finansowym uchwalenia nowych planów.

Wyposażenia w kanalizację sanitarną wymagają wszystkie nowe tereny.

Dodatkowo istnieją koszty wynikające z obsługi nowych terenów pod zabudowę, wymagające realizacji dróg z pełną komunalną infrastrukturą techniczną.

Możliwości pozyskania dochodów w związku z wyposażeniem w infrastrukturę techniczną w postaci opłat adiacenckich są nieznaczne i nie wystarczą na pokrycie kosztów jej realizacji.

Zestawienie prognozowanych wydatków i wpływów związanych bezpośrednio z infrastrukturą

techniczna

Prognozowane skutki finansowe		
Szacunkowe dochody	Opłata planistyczna	7 568 044,07
	Opłata adiacencka	1 312 345,60
	Wzrost podatku od nieruchomości gruntowych	4 092 942,322
	Wzrost podatku od nieruchomości - budynki	5 098 809,312
	Sprzedaż gruntów gminnych	1 182 135,76
	Wzrost opłaty od czynności cywilnoprawnych	920 455,97
	<b>Suma dochodów</b>	<b>20 174 733,025</b>
Szacunkowe koszty	Wykup gruntów na cele publiczne	- 155 154, 185
	Koszty infrastruktury technicznej	- 23 713 185
	Odszkodowania za spadek wartości nieruchomości	0,00
	Spadek podatku od nieruchomości	- 17 749,22
	<b>Suma kosztów</b>	<b>- 23 886 088,48</b>
<b>Suma kosztów i dochodów</b>	<b>- 3 711 355,45</b>	

W związku z brakiem możliwości finansowania w/w infrastruktury z budżetu gminy należy podjąć starania o pozyskanie środków zewnętrznych z odpowiednich funduszy.

2. W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury na terenach:
  - a) położonych najbliżej istniejącej infrastruktury i o najdogodniejszych finansowo możliwościach jej realizacji,
  - b) charakteryzujących się wzrostem dynamiki rozwoju jednostki i wzrostem zapotrzebowania,
  - c) dużym istniejącym zapotrzebowaniem, (wielkość osiedla).
3. W przypadku przeprowadzanych przebudowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej, w tym przypadku kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej, i realizację przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.

Należy podkreślić, że ustalenia planu miejscowego – nie stanowią decyzji inwestycyjnych a jedynie dyspozycje przestrzenne umożliwiające wprowadzenie inwestycji na określonych zasadach. Realizacja ustaleń zawartych w projekcie planu uzależniona jest od możliwości finansowych gminy ze względu na ich finansowanie z budżetu gminy.