

UCHWAŁA NR XVI/106/2003
RADY MIEJSKIEJ W BIERUTOWIE
Z DNIA 18 GRUDNIA 2003 ROKU

W sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
MPZP WABIENICE

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz.1806; z 2003 r. nr 80, poz. 717) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804; z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) a także w nawiązaniu do Uchwały Nr XXVI/176/2000 Rady Miasta i Gminy Bierutów z dnia 14 grudnia 2000 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XXXI/220/2001 z dnia 26 kwietnia 2001 roku w sprawie korekty ww. uchwały, Rada Miejska w Bierutowie uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **MPZP WABIENICE**, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:
 - 1) rysunku MPZP w skali 1:5000 stanowiącego załącznik graficzny do niniejszej uchwały, obowiązującego w zakresie:
 - a) granic obszaru objętego planem,
 - b) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania;
 - c) funkcji terenów,
 - d) granicy strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej
 - e) granicy strefy „OW” obserwacji archeologicznej,
 - f) granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
 - g) granic stref „K” ochrony krajobrazu
 - 2) zasad zagospodarowania terenu określonych w rozdziale II niniejszej uchwały;
 - 3) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określonych w rozdziale III niniejszej uchwały;
 - 4) zasad ochrony środowiska określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały;

§ 2

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:
 - 1) **planie** - należy przez to rozumieć **MPZP WABIENICE**, o którym mowa w § 1 uchwały;
 - 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:5000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
 - 3) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.
 - 4) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi zdrowia i opieki społecznej, kultury (w tym kultu religijnego) oraz oświaty i wychowania a także usługi związane z administracją;
 - 5) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć aktywność gospodarczą o charakterze usługowym, z wykluczeniem usług podstawowych oraz usług sportu i rekreacji;

- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów (o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²), urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację,

ROZDZIAŁ II

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 3

Przeznaczenie terenów, lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu oraz zasady i warunki podziału terenu na działki

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MZ 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) funkcja wiodąca terenu: **zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa**.
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy związanej z produkcją rolniczą w tym zabudowy zagrodowej z wykluczeniem uciążliwych obiektów hodowlanych;
 - b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie terenów pod ww. urządzenia (np. trafostacje),
 - b) lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkaniowych oraz w budynkach produkcji rolniczej,
 - c) lokalizację niewielkich wolnostojących obiektów produkcyjnych oraz usługowych;
 - d) urządzenie ogólnodostępnych urządzeń sportu i rekreacji z wykluczeniem obiektów kubaturowych,
 - e) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie terenu pod ww. komunikację;
 - 4) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) wysokość nowych budynków - maksymalnie dwie kondygnacje, jednak nie więcej niż 12m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;
 - b) powierzchnia zabudowy wolnostojących obiektów usługowych oraz produkcyjnych - maksymalnie 200 m², kubatura nie więcej niż 1000 m³;
 - c) nowa zabudowa powinna harmonizować z otaczającym krajobrazem,
 - d) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
 - e) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci 35° - 45°,
 - f) przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie istniejących należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej;
 - w odległości 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60 % powierzchni działki,
 - h) wszystkie niezbędne miejsca postojowe (także te związane z prowadzoną działalnością gospodarczą) należy zlokalizować na posesji własnej inwestora;
 - 5) szczególne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 9 niniejszej uchwały,
 - b) dla terenów przylegających do istniejącej drogi powiatowej nr 47 113, oznaczonej na rysunku planu symbolem KZ 1, obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 5 niniejszej uchwały
 - c) dla terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - d) ze względu na położenie w strefie „OW” obserwacji archeologicznej obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,

- e) ze względu na położenie w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - f) dla inwestycji zlokalizowanych na gruntach zdrenowanych obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 11 niniejszej uchwały;
 - g) dla terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 11 niniejszej uchwały;
 - 6) zasady i warunki podziału na działki budowlane:
 - a) docelowa powierzchnia działki budowlanej powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1000 m² (nie dotyczy działek wydzielanych pod komunikację oraz ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej);
 - b) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących;
 - c) fronty działek bezpośrednio przylegających do terenów komunikacji nie będą mniejsze niż 20m. W przypadku wydzielania nowych działek na zapleczu istniejących należy wydzielić dojazdy o szerokości min. 5m.
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MZ 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) funkcja wiodąca terenu: **zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa.**
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy związanej z produkcją rolniczą w tym zabudowy zagrodowej z wykluczeniem uciążliwych obiektów hodowlanych,
 - b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie terenów pod ww. urządzenia (np. trafostacje),
 - b) lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkaniowych oraz w budynkach produkcji rolniczej,
 - c) lokalizację niewielkich wolnostojących obiektów produkcyjnych oraz usługowych;
 - d) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie terenu pod ww. komunikację;
 - e) lokalizację urządzeń i obiektów związanych z zapobieganiem powodzi.
 - 4) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) wysokość nowych budynków - maksymalnie dwie kondygnacje, jednak nie więcej niż 12m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;
 - b) obiekty budowlane powinny uwzględniać położenie w granicach doliny rzeki Smolna - parter wyniesiony min. 1m ponad powierzchnię naturalnej powierzchni gruntu, wyklucza się budynki z podpiwniczeniem,
 - c) powierzchnia zabudowy wolnostojących obiektów usługowych oraz produkcyjnych - maksymalnie 200 m², kubatura nie więcej niż 1000 m³;
 - d) nowa zabudowa powinna harmonizować z otaczającym krajobrazem,
 - e) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
 - f) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połąci 35° - 45°,
 - g) przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie istniejących należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej;
 - w odległości 4m od linii rozgraniczających tereny komunikacji wewnętrznej;
 - h) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60 % powierzchni działki,
 - i) wszystkie niezbędne miejsca postojowe (także te związane z prowadzoną działalnością gospodarczą) należy zlokalizować na posesji własnej inwestora;
 - 5) szczególne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 9 niniejszej uchwały,

- b) dla terenów przylegających do istniejącej drogi powiatowej nr 47 113, oznaczonej na rysunku planu symbolem KZ 1, obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 5 niniejszej uchwały
 - c) dla terenów położonych w rejonie potencjalnego zagrożenia zalewaniem wodami powodziowymi (położonych w oznaczonej na rysunku planu dolinie rzeki Smolnej) obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 11 niniejszej uchwały,
 - d) dla terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - e) dla terenów położonych w strefie „OW” obserwacji archeologicznej obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - f) ze względu na położenie w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - g) dla inwestycji zlokalizowanych na gruntach zdrenowanych obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 11 niniejszej uchwały;
 - h) dla terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 11 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki podziału na działki budowlane:
- a) docelowa powierzchnia działki budowlanej powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1000 m² (nie dotyczy działek wydzielanych pod komunikację oraz ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej);
 - b) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących;
 - c) fronty działek bezpośrednio przylegających do terenów komunikacji nie będą mniejsze niż 20m. W przypadku wydzielania nowych działek na zapleczu istniejących należy wydzielić dojazdy o szerokości min. 5m.
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MZ 3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) funkcja wiodąca terenu: **zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa.**
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy związanej z produkcją rolniczą w tym zabudowy zagrodowej z wykluczeniem uciążliwych obiektów hodowlanych,
 - b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie terenów pod ww. urządzenia (np. trafostacje),
 - b) lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkaniowych oraz w budynkach produkcji rolniczej,
 - c) lokalizację niewielkich wolnostojących obiektów produkcyjnych oraz usługowych;
 - d) urządzenie ogólnodostępnych urządzeń sportu i rekreacji z wykluczeniem obiektów kubaturowych,
 - e) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie terenu pod ww. komunikację;
 - 4) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) wysokość nowych budynków - maksymalnie dwie kondygnacje, jednak nie więcej niż 12m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;
 - b) powierzchnia zabudowy wolnostojących obiektów usługowych oraz produkcyjnych - maksymalnie 200 m², kubatura nie więcej niż 1000 m³;
 - c) nowa zabudowa powinna harmonizować z otaczającym krajobrazem,
 - d) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
 - e) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci 35° - 45°,
 - f) przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie istniejących należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej;
 - w odległości 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60 % powierzchni działki,

- h) wszystkie niezbędne miejsca postojowe (także te związane z prowadzoną działalnością gospodarczą) należy zlokalizować na posesji własnej inwestora;
- 5) szczególne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 9 niniejszej uchwały,
 - b) dla terenów przylegających do istniejącej drogi powiatowej nr 47 113, oznaczonej na rysunku planu symbolem KZ 1, obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 5 niniejszej uchwały
 - c) ze względu na położenie w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - d) dla inwestycji zlokalizowanych na gruntach zdrenowanych obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 11 niniejszej uchwały;
 - e) dla terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 11 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki podziału na działki budowlane:
 - a) docelowa powierzchnia działki budowlanej powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1000 m² (nie dotyczy działek wydzielanych pod komunikację oraz ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej);
 - b) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących;
 - c) fronty działek bezpośrednio przylegających do terenów komunikacji nie będą mniejsze niż 20m. W przypadku wydzielania nowych działek na zapleczu istniejących należy wydzielić dojazdy o szerokości min. 5m.
- 4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **UM 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) funkcja wiodąca terenu: **usługi komercyjne nieuciążliwe z dopuszczeniem mieszkalnictwa**
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy usługowej, także usług podstawowych oraz usług sportu i rekreacji;
 - b) lokalizację w budynkach usługowych funkcji mieszkaniowej, powiązanej z prowadzoną działalnością (mieszkania dla właściciela, zarządcy lub pracowników zakładu usługowego);
 - c) lokalizacje wolnostojących budynków mieszkalnych, powiązanych z prowadzoną działalnością (mieszkania dla właściciela, zarządcy lub pracowników zakładu usługowego);
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie terenów pod ww. urządzenia (np. trafostacje);
 - b) wprowadzenie na całym obszarze zieleni wysokiej i średniej;
 - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie terenu pod ww. komunikację;
 - 4) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) wysokość budynków 12m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;
 - b) nowa zabudowa powinna harmonizować z otaczającym krajobrazem,
 - c) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
 - d) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połąci 35° - 45°,
 - e) przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie istniejących należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej;
 - w odległości 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40 % powierzchni działki;
 - g) wszystkie niezbędne miejsca postojowe (także te związane z prowadzoną działalnością gospodarczą) należy zlokalizować na posesji własnej inwestora;

- 5) szczególne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 9 niniejszej uchwały,
 - b) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - c) ze względu na położenie w strefie „OW” obserwacji archeologicznej obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - d) ze względu na położenie w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - e) dla inwestycji zlokalizowanych na gruntach zdrenowanych obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 11 niniejszej uchwały;
 - 6) zasady i warunki podziału na działki budowlane:
 - a) docelowa powierzchnia działki budowlanej powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1500 m² (nie dotyczy działek wydzielanych pod komunikację oraz ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej);
 - b) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących;
 - c) fronty działek bezpośrednio przylegających do terenów komunikacji nie będą mniejsze niż 20m. W przypadku wydzielania nowych działek na zapleczu istniejących należy wydzielić dojazdy o szerokości min. 5m.
5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **UP 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) funkcja wiodąca terenu: **usługi podstawowe**
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) przebudowę, rozbudowę oraz remonty istniejących obiektów i urządzeń związanych z usługami oświaty i wychowania.
 - b) lokalizację nowych obiektów i urządzeń związanych ze opieką zdrowotną i społeczną, kulturą oraz oświatą i wychowaniem a także administracją.
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację usług komercyjnych w budynkach usług podstawowych;
 - b) lokalizację wolnostojących obiektów usług komercyjnych;
 - c) lokalizację funkcji mieszkaniowej w budynkach usługowych;
 - d) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie terenów pod ww. urządzenia (np. trafostacje);
 - e) wprowadzenie na całym obszarze zieleni.
 - 4) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) wysokość budynków 15m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;
 - b) nowa zabudowa powinna harmonizować z otaczającym krajobrazem,
 - c) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
 - d) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci 35° - 45°,
 - e) przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie istniejących należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej;
 - w odległości 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;
 - 5) szczególne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 9 niniejszej uchwały,
 - b) ze względu na położenie w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - 6) zasady i warunki podziału na działki budowlane:
 - a) docelowa powierzchnia działki budowlanej powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1500 m² (nie dotyczy działek wydzielanych pod komunikację oraz ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej);

6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **UP 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) funkcja wiodąca terenu: **usługi podstawowe**.
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację nowych oraz przebudowę, rozbudowę oraz remonty istniejących obiektów i urządzeń związanych z kulturą oraz kultem religijnym oraz oświatą i wychowaniem.
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację wolnostojących obiektów mieszkaniowych;
 - b) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - c) wprowadzenie na całym obszarze zieleni.
 - 4) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) nowa zabudowa powinna harmonizować z otaczającym krajobrazem,
 - b) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
 - c) pokrycie dachowe należy ograniczyć do dachówki ceramicznej lub betonowej,
 - d) przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie istniejących należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej;
 - w odległości 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;
 - 5) szczególne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 9 niniejszej uchwały,
 - b) ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej drogi powiatowej nr 47 113, oznaczonej na rysunku planu symbolem KZ 1, obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 5 niniejszej uchwały
 - c) ze względu na położenie terenu w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - d) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - e) ze względu na położenie w strefie „OW” obserwacji archeologicznej obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - f) ze względu na położenie w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - 6) zasady i warunki podziału na działki budowlane:
 - a) zaleca się nie wprowadzania nowych podziałów;
 - b) wszelkie decyzje dotyczące podziałów należy uzgadniać z właściwym organem Służby Ochrony Zabytków.
7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **UP 3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) funkcja wiodąca terenu: **usługi podstawowe**
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) przebudowę, rozbudowę oraz remonty istniejących obiektów i urządzeń związanych z usługami zdrowia.
 - b) lokalizację nowych obiektów i urządzeń związanych ze opieką zdrowotną i społeczną, kulturą oraz oświatą i wychowaniem a także administracją.
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację usług komercyjnych w budynkach usług podstawowych;
 - b) lokalizację wolnostojących obiektów usług komercyjnych;
 - c) lokalizację funkcji mieszkaniowej w budynkach usługowych;
 - d) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie terenów pod ww. urządzenia (np. trafostacje);
 - e) wprowadzenie na całym obszarze zieleni.

- 4) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) wysokość budynków 15m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;
 - b) nowa zabudowa powinna harmonizować z otaczającym krajobrazem,
 - c) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
 - d) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci 35° - 45°,
 - e) przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie istniejących należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej;
 - w odległości 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;
 - 5) szczególne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 9 niniejszej uchwały,
 - b) ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej drogi powiatowej nr 47 113, oznaczonej na rysunku planu symbolem KZ 1, obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 5 niniejszej uchwały
 - c) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - d) ze względu na położenie w strefie „OW” obserwacji archeologicznej obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - e) ze względu na położenie w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - 6) zasady i warunki podziału na działki budowlane:
 - a) docelowa powierzchnia działki budowlanej powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1500 m² (nie dotyczy działek wydzielanych pod komunikację oraz ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej);
8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **US 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) funkcja wiodąca terenu: **usługi sportu i rekreacji** .
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację urządzeń i obiektów związanych ze sportem, rekreacją i wypoczynkiem;
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - b) wprowadzenie na całym obszarze zieleni.
 - 4) szczególne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 9 niniejszej uchwały,
 - b) ze względu na położenie w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - c) dla inwestycji zlokalizowanych na gruntach zdrenowanych obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 11 niniejszej uchwały;
9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **TE 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) funkcja wiodąca terenu: **urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną**;
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się lokalizację trafostacji lub innych urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną;
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację innych urządzeń infrastruktury technicznej z wykluczeniem urządzeń uciążliwych dla sąsiadujących terenów;

- b) w przypadku rezygnacji z realizacji urządzeń technicznych na tym terenie - włączenie tych terenów do sąsiednich terenów usługowych, mieszkaniowych lub terenów komunikacji;
- 4) szczególne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenów przylegających do istniejącej drogi powiatowej nr 47 113, oznaczonej na rysunku planu symbolem KZ 1, obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 5 niniejszej uchwały
 - b) dla terenów położonych w rejonie potencjalnego zagrożenia zalewaniem wodami powodziowymi (położonych w oznaczonej na rysunku planu dolinie rzeki Smolnej) obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 11 niniejszej uchwały,
 - c) dla terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - d) dla terenów położonych w strefie „OW” obserwacji archeologicznej obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - e) ze względu na położenie w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - f) dla terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 11 niniejszej uchwały;
- 10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **TW 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) funkcja wiodąca terenu: **urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w wodę;**
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację nowych oraz konserwację, przebudowę, rozbudowę oraz remonty istniejących urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w wodę;
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację innych urządzeń infrastruktury technicznej z wykluczeniem urządzeń uciążliwych dla sąsiadujących terenów;
 - 4) szczególne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ze względu na położenie w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
- 11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) funkcja wiodąca terenu: **zieleń publiczna - cmentarz parafialny;**
 - 2) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie terenów pod ww. urządzenia;
 - b) lokalizację komunikacji wewnętrznej, miejsc postojowych oraz dojazdów.
 - 3) szczególne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ze względu na położenie w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
- 12. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) funkcja wiodąca terenu: **zieleń publiczna - park zabytkowy;**
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) konserwację i pielęgnację istniejącego drzewostanu oraz układu parkowego wraz z niezbędną infrastrukturą oraz dojazdami;
 - b) lokalizację niewielkich obiektów kubaturowych, nowych nasadzeń oraz innych obiektów oraz urządzeń pomocniczych - po uzgodnieniu i na zasadach określonych przez właściwe służby Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

- b) lokalizację komunikacji wewnętrznej oraz dojazdów.
- 4) szczególne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 9 niniejszej uchwały,
 - b) dla terenów przylegających do istniejącej drogi powiatowej nr 47 113, oznaczonej na rysunku planu symbolem KZ 1, obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 5 niniejszej uchwały
 - c) ze względu na położenie terenu w rejonie potencjalnego zagrożenia zalewaniem wodami powodziowymi (położonych w oznaczonej na rysunku planu dolinie rzeki Smolnej) obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 11 niniejszej uchwały,
 - d) dla terenów położonych w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - e) dla terenów położonych w strefie „OW” obserwacji archeologicznej obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - f) ze względu na położenie w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - g) dla inwestycji zlokalizowanych na gruntach zdrenowanych obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 11 niniejszej uchwały;
 - h) dla terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 11 niniejszej uchwały;
- 13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) funkcja wiodąca terenu: **zielen leśna - istniejące lasy**
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie;
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację tymczasowych obiektów i urządzeń służących obsłudze wypoczynku i turystyki;
 - b) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego;
 - 4) szczególne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ze względu na położenie w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - b) dla terenów położonych w rejonie potencjalnego zagrożenia zalewaniem wodami powodziowymi (położonych w oznaczonej na rysunku planu dolinie rzeki Smolnej) obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 11 niniejszej uchwały,
 - c) dla terenów położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 322 „Oleśnica” (Obszaru Wysokiej Ochrony) obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 10 niniejszej uchwały,
 - d) dla terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 11 niniejszej uchwały;
- 14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RP 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) funkcja wiodąca terenu: **grunty rolne z wykluczeniem zabudowy.**
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji zabudowy zagrodowej oraz obiektów hodowlanych;
 - b) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól, w tym wydzielanie terenu pod ww. dojazdy;
 - c) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych;
 - d) lokalizację innych urządzeń oraz infrastruktury związanej z ochroną przeciwpowodziową;

- e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie terenu pod ww. urządzenia.
- 3) szczególne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
- a) dla terenów położonych w rejonie potencjalnego zagrożenia zalewaniem wodami powodziowymi (położonych w oznaczonej na rysunku planu dolinie rzeki Smolnej) obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 11 niniejszej uchwały,
 - b) dla terenów położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 322 „Oleśnica” (Obszaru Wysokiej Ochrony) obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 10 niniejszej uchwały,
 - c) dla terenów położonych w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - d) dla terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - e) dla terenów położonych w strefie „OW” obserwacji archeologicznej obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - f) dla terenów położonych w granicach zabytkowych stanowisk archeologicznych obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - g) dla inwestycji zlokalizowanych na gruntach zdrenowanych obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 11 niniejszej uchwały;
 - h) dla terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 11 niniejszej uchwały;
15. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RM 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) funkcja wiodąca terenu: **grunty rolne z dopuszczeniem zabudowy**.
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy związanej z produkcją rolniczą, w tym zabudowy zagrodowej z wykluczeniem uciążliwych obiektów hodowlanych,
 - b) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól, w tym wydzielanie terenu pod ww. dojazdy,
 - c) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych,
 - d) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie terenu pod ww. urządzenia;
 - 3) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) wysokość nowych budynków - maksymalnie dwie kondygnacje, jednak nie więcej niż 12m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;
 - b) nowa zabudowa powinna harmonizować z otaczającym krajobrazem,
 - c) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
 - d) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci 35° - 45°,
 - e) przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie istniejących należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej;
 - w odległości 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60 % powierzchni działki,
 - g) wszystkie niezbędne miejsca postojowe (także te związane z prowadzoną działalnością) należy zlokalizować na posesji własnej inwestora;
 - 4) szczególne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 9 niniejszej uchwały,
 - b) dla terenów przylegających do istniejącej drogi powiatowej nr 47 113, oznaczonej na rysunku planu symbolem KZ 1, obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 5 niniejszej uchwały

- c) ze względu na położenie w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
- d) dla inwestycji zlokalizowanych na gruntach zdrenowanych obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 11 niniejszej uchwały;
- e) dla terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 11 niniejszej uchwały.

16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RM 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja wiodąca terenu: **grunty rolne z dopuszczeniem zabudowy**.
- 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy związanej z produkcją rolniczą, w tym zabudowy zagrodowej z wykluczeniem uciążliwych obiektów hodowlanych,
 - b) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól, w tym wydzielanie terenu pod ww. dojazdy,
 - c) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych,
 - d) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie terenu pod ww. urządzenia;
- 3) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) wysokość nowych budynków - maksymalnie dwie kondygnacje, jednak nie więcej niż 12m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;
 - b) nowa zabudowa powinna harmonizować z otaczającym krajobrazem,
 - c) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
 - d) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci 35° - 45°,
 - e) przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie istniejących należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej;
 - w odległości 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60 % powierzchni działki,
 - g) wszystkie niezbędne miejsca postojowe (także te związane z prowadzoną działalnością) należy zlokalizować na posesji własnej inwestora;
- 4) szczególne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 9 niniejszej uchwały,
 - b) dla terenów przylegających do istniejącej drogi powiatowej nr 47 113, oznaczonej na rysunku planu symbolem KZ 1, obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 5 niniejszej uchwały
 - c) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - d) ze względu na położenie w strefie „OW” obserwacji archeologicznej obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - e) ze względu na położenie w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - f) dla inwestycji zlokalizowanych na gruntach zdrenowanych obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 11 niniejszej uchwały;
 - g) dla terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 11 niniejszej uchwały.

17. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RM 3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja wiodąca terenu: **grunty rolne z dopuszczeniem zabudowy**.
- 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy związanej z produkcją rolniczą, w tym zabudowy zagrodowej z wykluczeniem uciążliwych obiektów hodowlanych,

- b) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól, w tym wydzielanie terenu pod ww. dojazdy,
 - c) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych,
 - d) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie terenu pod ww. urządzenia;
- 3) zasady i standardy urządzania terenu:
- a) wysokość nowych budynków - maksymalnie dwie kondygnacje, jednak nie więcej niż 12m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;
 - b) nowe obiekty budowlane należy lokalizować poza granicami doliny rzeki Smolna,
 - c) parter wyniesiony min. 1m ponad powierzchnię naturalnej powierzchni gruntu, wyklucza się budynki z podpiwniczeniem,
 - d) nowa zabudowa powinna harmonizować z otaczającym krajobrazem,
 - e) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
 - f) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci 35° - 45°,
 - g) przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie istniejących należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej;
 - w odległości 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;
 - h) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60 % powierzchni działki,
 - i) wszystkie niezbędne miejsca postojowe (także te związane z prowadzoną działalnością) należy zlokalizować na posesji własnej inwestora;
- 4) szczególne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
- a) dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 9 niniejszej uchwały,
 - b) dla terenów przylegających do istniejącej drogi powiatowej nr 47 113, oznaczonej na rysunku planu symbolem KZ 1, obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 5 niniejszej uchwały
 - c) dla terenów położonych w rejonie potencjalnego zagrożenia zalewaniem wodami powodziowymi (położonych w oznaczonej na rysunku planu dolinie rzeki Smolnej) obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 11 niniejszej uchwały,
 - d) dla terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - e) dla terenów położonych w strefie „OW” obserwacji archeologicznej obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - f) ze względu na położenie w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - g) dla inwestycji zlokalizowanych na gruntach zdrenowanych obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 11 niniejszej uchwały;
 - h) dla terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 11 niniejszej uchwały.
18. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RO 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) funkcja wiodąca terenu: **ośrodki produkcji rolniczej.**
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy zagrodowej oraz obiektów hodowlanych;
 - b) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól, w tym wydzielanie terenu pod ww. dojazdy;
 - c) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych;
 - d) lokalizację innych urządzeń oraz infrastruktury związanej z ochroną przeciwpowodziową;

- e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie terenu pod ww. urządzenia.
 - 3) szczególne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 9 niniejszej uchwały,
 - b) ze względu na położenie w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - c) dla inwestycji zlokalizowanych na gruntach zdrenowanych obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 11 niniejszej uchwały;
 - d) dla terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 11 niniejszej uchwały;
19. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RO 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) funkcja wiodąca terenu: **ośrodki produkcji rolniczej.**
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy zagrodowej oraz obiektów hodowlanych;
 - b) lokalizację usług związanych z obsługą rolnictwa;
 - c) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych;
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację obiektów produkcyjnych oraz usługowych z wykluczeniem usług podstawowych oraz usług sportu i rekreacji;
 - b) lokalizację w istniejących obiektach funkcji mieszkaniowej, w tym wielorodzinnej;
 - c) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie terenów pod ww. urządzenia (np. trafostacje);
 - d) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie terenu pod ww. komunikację;
 - 4) szczególne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 9 niniejszej uchwały,
 - b) ze względu na położenie teren w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej drogi powiatowej nr 47 113, oznaczonej na rysunku planu symbolem KZ 1, obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 5 niniejszej uchwały
 - c) dla terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - d) ze względu na położenie w strefie „OW” obserwacji archeologicznej obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - e) ze względu na położenie w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - f) dla inwestycji zlokalizowanych na gruntach zdrenowanych obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 11 niniejszej uchwały;
 - g) dla terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 11 niniejszej uchwały;
20. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RO 3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) funkcja wiodąca terenu: **ośrodki produkcji rolniczej.**
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy zagrodowej oraz obiektów hodowlanych;
 - b) lokalizację usług związanych z obsługą rolnictwa;
 - c) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych;

- 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację obiektów produkcyjnych oraz usługowych z wykluczeniem usług podstawowych oraz usług sportu i rekreacji;
 - b) lokalizację w istniejących obiektach funkcji mieszkaniowej, w tym wielorodzinnej;
 - c) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie terenów pod ww. urządzenia (np. trafostacje);
 - d) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie terenu pod ww. komunikację;
 - 4) szczególne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 9 niniejszej uchwały,
 - b) ze względu na położenie teren w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej drogi powiatowej nr 47 113, oznaczonej na rysunku planu symbolem KZ 1, obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 5 niniejszej uchwały
 - c) ze względu na położenie terenu w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - d) ze względu na położenie w strefie „OW” obserwacji archeologicznej obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - e) ze względu na położenie w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 13 niniejszej uchwały,
 - f) dla inwestycji zlokalizowanych na gruntach zdrenowanych obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 11 niniejszej uchwały;
 - g) dla terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 11 niniejszej uchwały;
21. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **WS 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) funkcja wiodąca terenu: **wody otwarte** (rzeka Smolna)
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) prowadzenie wszelkich działań mających na celu regulację i utrzymanie cieku oraz zapewnienie prawidłowego spływu wód powierzchniowych oraz czystości wód;
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację nowych oraz modernizację i konserwację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej służących regulacji cieków;
 - b) lokalizację urządzeń drogowych takich jak mosty, przeprawy itp. na zasadach określonych przez zarządcę cieku;
 - c) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową.
22. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **WS 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) funkcja wiodąca terenu: **wody otwarte** (ważniejsze ciekі wodne).
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) prowadzenie wszelkich działań mających na celu regulację i utrzymanie cieku oraz zapewnienie prawidłowego spływu wód powierzchniowych;
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację nowych oraz modernizację i konserwację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej służących regulacji cieków;
 - b) lokalizację urządzeń drogowych takich jak mosty, przeprawy itp. na zasadach określonych przez zarządcę cieku;
 - c) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową.

23. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **WS 3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) funkcja wiodąca terenu: **wody otwarte** (ważniejsze zbiorniki wodne)
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) prowadzenie wszelkich działań mających na celu utrzymanie właściwego stanu urządzeń wodnych;
 - b) lokalizację nowych oraz modernizację i konserwację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej związanych z ochroną przeciwpożarową;

§ 4

Przeznaczenie oraz zasady i standardy urządzania terenów komunikacji

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KZ 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) funkcja wiodąca terenu: **komunikacja publiczna – drogi i ulice zbiorcze** (istniejąca droga powiatowa nr 47 113).
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) przebudowę, rozbudowę a także modernizację istniejącej drogi i docelowo doprowadzenie do osiągnięcia pełnych parametrów drogi klasy Z;
 - b) lokalizację nowych skrzyżowań oraz innych niezbędnych elementów układu komunikacyjnego, w tym zjazdów i wjazdów na zasadach określonych przez Zarządcę drogi;
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
 - b) lokalizację w liniach rozgraniczających drogi sieci uzbrojenia technicznego za zgodą i na zasadach określonych przez Zarządcę drogi;
 - 4) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, tj.: 20 m;
 - b) szerokość jezdni min. 6m;
 - c) należy dążyć do uzupełnienia przydrożnych alei oraz szpalerów drzew (w szczególności tych wskazanych na rysunku planu) a także zaleca się wprowadzenie nowych nasadzeń jako kontynuację istniejących - na zasadach określonych przez Zarządcę drogi.
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KL 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) funkcja wiodąca terenu: **komunikacja publiczna – drogi i ulice lokalne**.
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) przebudowę, rozbudowę a także modernizację istniejących dróg i docelowo doprowadzenie do osiągnięcia pełnych parametrów drogi klasy L;
 - b) lokalizację nowych skrzyżowań oraz innych niezbędnych elementów układu komunikacyjnego, w tym zjazdów i wjazdów na zasadach określonych przez Zarządcę drogi;
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
 - b) lokalizację w liniach rozgraniczających drogi sieci uzbrojenia technicznego za zgodą i na zasadach określonych przez Zarządcę drogi;
 - 4) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, tj.: 12 m (poza terenami zabudowanymi oraz wskazanym do zabudowy - 15m);
 - b) szerokość jezdni min. 5m;
 - c) w obrębie skrzyżowań z drogami kl. D, L oraz Z, obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m.

- d) należy dążyć do uzupełnienia przydrożnych alei oraz szpalerów drzew (w szczególności tych wskazanych na rysunku planu) a także zaleca się wprowadzenie nowych nasadzeń jako kontynuację istniejących - na zasadach określonych przez Zarządcę drogi.
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KD 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) funkcja wiodąca terenu: **komunikacja publiczna – drogi i ulice dojazdowe**.
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację nowych dróg dojazdowych klasy D;
 - b) przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejących dróg w celu doprowadzenie do osiągnięcia pełnych parametrów dróg klasy D;
 - c) lokalizację nowych skrzyżowań oraz innych niezbędnych elementów układu komunikacyjnego, w tym zjazdów i wjazdów na zasadach określonych przez Zarządcę drogi;
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
 - b) lokalizację w liniach rozgraniczających drogi sieci uzbrojenia technicznego za zgodą i na zasadach określonych przez Zarządcę drogi;
 - 4) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, tj.: nie mniej niż 10 m;
 - b) szerokość jezdni min. 5m;
 - c) w obrębie skrzyżowań z drogami kl. D, L oraz Z, obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m.
 - d) należy dążyć do uzupełnienia przydrożnych alei oraz szpalerów drzew (w szczególności tych wskazanych na rysunku planu) a także zaleca się wprowadzenie nowych nasadzeń jako kontynuację istniejących - na zasadach określonych przez Zarządcę drogi.
4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KW 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) funkcja wiodąca terenu: **komunikacja wewnętrzna** (ważniejsze istniejące dojazdy do pól i posesji)
 - 2) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub zieleni oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu;
 - b) lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów sieci uzbrojenia technicznego;
 - c) przekształcenie ciągu w komunikację publiczną;
 - 3) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających - nie mniej niż 6m;
 - b) w obrębie skrzyżowań z drogami kl. D, L oraz Z, obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m.
 - c) należy dążyć do uzupełnienia przydrożnych alei oraz szpalerów drzew (w szczególności tych wskazanych na rysunku planu) a także zaleca się wprowadzenie nowych nasadzeń jako kontynuację istniejących - na zasadach określonych przez Zarządcę drogi.

§ 5

Szczególne zasady zagospodarowania terenu wynikające z lokalizacji terenów komunikacji oraz z potrzeb ochrony zdrowia ludzi

1. Szczególne zasady zagospodarowania terenu wynikające z lokalizacji w bezpośrednim sąsiedztwie **istniejącej drogi powiatowej nr 47 113**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KZ 1**:
 - 1) wszystkie obiekty budowlane nie związane z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu drogowego należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 8m od krawędzi jezdni jednak nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji;

- 2) ewentualne obiekty mieszkaniowe, użyteczności publicznej oraz inne obiekty z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi należy lokalizować w odległości 12m od krawędzi istniejącej jezdni,
- 3) dopuszcza się zmniejszenie ww. stref jednak tylko na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawnych oraz po uzgodnieniu i na zasadach określonych przez Zarządcę drogi.
- 4) za zgodne z planem uznaje się wydzielenie w granicach terenów przylegających do drogi strefy lokalizacji środków ochrony czynnej oraz umieszczanie w tej strefie wszelkich urządzeń służących ochronie przed szkodliwym działaniem ruchu samochodowego

§ 6

Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych

1. Za tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych uznaje się:
 - 1) tereny usług podstawowych, oznaczonych symbolem UP 1, UP 2 oraz UP 3, których zasady urządzania określono w § 3 niniejszej uchwały.
 - 2) tereny komunikacji publicznej, których zasady urządzania określono w § 4 oraz § 5 niniejszej uchwały.
 - 3) tereny urządzeń technicznych oznaczonych symbolem TE 1 oraz TW 1, których zasady urządzania określono w §3 niniejszej uchwały.
2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację celów publicznych we wszystkich terenach mieszkaniowych oraz usługowych (pod warunkiem zachowania ustaleń planu określonych w §3).

ROZDZIAŁ III

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 7

Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej

1. **Ogólne zasady** obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) w terenach przeznaczonych pod inwestycje uzbrojenie terenów należy wykonać przed przystąpieniem do zabudowy. Dopuszcza się realizację etapową.
 - 2) sieci uzbrojenia technicznego (napowietrznego oraz podziemnego) należy zaprojektować kompleksowo;
 - 3) wszystkie sieci uzbrojenia technicznego należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów komunikacji,
 - 4) w przypadku braku możliwości realizacji uzbrojenia w liniach rozgraniczających komunikacji publicznej i wewnętrznej dopuszcza się realizację sieci w terenach rolnych, mieszkaniowych oraz usługowych - za zgodą osób posiadających tytuł prawny do nieruchomości.
 - 5) dopuszcza się uzbrojenie terenu przez inwestorów we własnym zakresie.
2. Zasady obsługi terenu **w zakresie zaopatrzenia w wodę** przewiduje się zaopatrzenie z wodociągu wiejskiego - po rozbudowie.
3. Zasady obsługi terenu **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną**:
 - 1) sieć niskiego napięcia:
 - a) na rysunku planu nie wskazano tras przebiegu istniejącej oraz projektowanej sieci niskiego napięcia,
 - b) za zgodne z planem uznaje się remonty, przebudowę oraz rozbudowę istniejących linii a także lokalizację nowych pod warunkiem zachowania następujących zasad:
 - nowe linie elektroenergetyczne niskiego napięcia (napowietrzne i kablowe) należy prowadzić w liniach rozgraniczających komunikacji;
 - w przypadku braku możliwości realizacji sieci w liniach rozgraniczających komunikacji dopuszcza się realizację sieci w terenach rolnych, mieszkaniowych,

- usługowych oraz produkcyjnych - za zgodą osób posiadających tytuł prawny do nieruchomości;
- c) zaopatrzenie w energię elektryczną poszczególnych działek - zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy Zakład Energetyczny;
- 2) trafostacje oraz inne urządzenia związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną:
- a) na rysunku planu wskazano tereny istniejących trafostacji na wydzielonych działkach oraz tereny przeznaczone pod projektowane urządzenia związane z zaopatrzeniem terenów w energię elektryczną - pozostałe urządzenia (w tym istniejące stacje nasłupowe oraz te, które nie posiadają wydzielonych działek) zlokalizowane są w terenach mieszkaniowych, usługowych lub rolnych;
- b) za zgodne z planem uznaje się remonty, przebudowę oraz rozbudowę istniejących urządzeń a także lokalizację nowych pod warunkiem zachowania następujących zasad:
- nowe trafostacje oraz inne urządzenia związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną - należy lokalizować w terenach wskazanych na rysunku planu,
 - w przypadku konieczności lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych poza terenami wskazanymi na rysunku planu należy je zlokalizować w liniach rozgraniczających komunikacji lub w granicach terenów wskazanych pod inwestycje za zgodą osób posiadających tytuł prawny do nieruchomości, przy zachowaniu zasad dotyczącymi poszczególnych terenów, określonych w §3 niniejszej uchwały.
 - w stosunku do ww. urządzeń elektroenergetycznych należy wprowadzić strefy ochronne określone w odrębnych przepisach;
- 3) linie średniego napięcia - istniejące i projektowane:
- a) na rysunku planu nie wskazano tras przebiegu istniejącej oraz projektowanej sieci średniego napięcia,
- b) za zgodne z planem uznaje się remonty, przebudowę oraz rozbudowę istniejących linii a także lokalizację nowych pod warunkiem zachowania następujących zasad:
- nowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia (napowietrzne i kablowe) należy prowadzić w liniach rozgraniczających komunikacji;
 - w przypadku braku możliwości realizacji sieci w liniach rozgraniczających komunikacji dopuszcza się realizację sieci w terenach rolnych, mieszkaniowych, usługowych oraz produkcyjnych - za zgodą osób posiadających tytuł prawny do nieruchomości;
 - dla wszystkich linii elektroenergetycznych średniego napięcia (istniejących i projektowanych) ustala się strefę ochronną o szerokości 5m od osi linii - wolną od budynków mieszkalnych oraz innych obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi
- c) przebudowa istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia, kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem - na zasadach określonych przez Zarządcę sieci tj.: po uzyskaniu warunków przebudowy oraz zawarciu stosownej umowy dotyczącej usunięcia kolizji oraz sposobu rozliczania kosztów ww. przebudowy.
4. Zasady obsługi terenu **w zakresie ogrzewania** - systemy ogrzewania obiektów na całym obszarze objętym planem - indywidualne, paliwem ekologicznym – zaleca się gaz, olej opałowy, energię elektryczną.
5. Unieszkodliwienie **odpadów stałych** poprzez gromadzenie w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na gminne wysypisko.

§ 8

Tereny, na których przewiduje się stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych

1. Dla całego terenu w granicach opracowania należy zapewnić:
- 1) docelowo - system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji wiejskiej oraz gminnej oczyszczalni ścieków;

- 2) dopuszcza się inne kompleksowe rozwiązania - z wykluczeniem rozwiązań indywidualnych tj.: rozsązkowanie na działce;

§ 9

Szczególne zasady zagospodarowania terenu wynikające z lokalizacji sieci infrastruktury technicznej oraz z potrzeb ochrony zdrowia ludzi

1. Szczególne zasady zagospodarowania terenu wynikające z lokalizacji w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących oraz projektowanych **sieci elektroenergetycznych średniego napięcia** należy zachować strefę ochronną 5m od osi linii (dotyczy nowoprojektowanych budynków mieszkalnych oraz innych obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi);
2. Dopuszcza się zmniejszenie ww. stref ochronnych od sieci uzbrojenia technicznego na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawnych oraz po uzgodnieniu i na zasadach określonych przez Zarządców sieci.

ROZDZIAŁ IV ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 10

Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego oraz zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

1. Dla terenów położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 322 „Oleśnica” (Obszaru Wysokiej Ochrony) obowiązuje zakaz prowadzenia wszelkiej działalności mogącej zanieczyścić lub mieć szkodliwy wpływ na obszary zasilania zbiorników.
2. W granicach obszaru objętego planem wyklucza się możliwość wprowadzania do wód powierzchniowych oraz gleby nieoczyszczonych ścieków.
3. Wyklucza się zanieczyszczanie rowów, wód podziemnych i gleby substancjami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej.
4. Powierzchnie narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być przed odprowadzeniem oczyszczone.
5. Wprowadza się zakaz lokalizacji masztów telefonii bezprzewodowej w odległości nie mniejszej niż 100m od granicy terenów wskazanych do zainwestowania.

§ 11

Szczególne zasady zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony zasobów wód, zdrowia ludzi oraz ochrony przed powodzią

1. Dla terenów położonych **w rejonie potencjalnego zagrożenia zalewaniem wodami powodziowymi** (położonych w oznaczonej na rysunku planu dolinie rzeki Smolnej) obowiązują następujące szczególne zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) wyklucza się lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 2) wyklucza się gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody;
 - 3) wyklucza się prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów a także ich składowania;
 - 4) wyklucza się sadzenie drzew i krzewów (nie dotyczy plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin lub służących do wzmacniania brzegów, obwałowań i odsypisk)
 - 5) wyklucza się w granicach dolin rzek zmiany ukształtowania terenu oraz wykonywania innych robót z wyjątkiem prac związanych z regulacją lub utrzymaniem wód;

2. Dla terenów położonych w **bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych** obowiązują następujące szczególne zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) w celu umożliwienia konserwacji wprowadza się pasy wolne od wszelkiego zainwestowania (w tym płotów i ogrodzeń) o szerokości 3m po obu stronach cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych;
 - 2) w bezpośrednim sąsiedztwie cieku należy ograniczyć stosowanie chemicznych środków ochrony roślin oraz nawozów.
 - 3) zaleca się tworzenie na ciągów ekologicznych wzdłuż cieków wodnych poprzez nasadzenia drzew i krzewów itp. (z wykluczeniem działań mogących utrudniać ochronę przeciwpowodziową oraz odprowadzanie wód opadowych) - na zasadach określonych przez Zarządcę cieku.
3. Dla inwestycji położonych **na gruntach zdrenowanych** obowiązują następujące szczególne zasady zagospodarowania terenu:
 - a) należy ograniczyć powierzchnię utwardzoną (w tym powierzchnię zabudowy)
 - b) należy przebudować system drenarski (po uzgodnieniu i na zasadach określonych przez właściwy Zarząd ds. melioracji);

§ 12

Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony gruntów rolnych i leśnych

1. Ze względu na występowanie w obszarze objętym planem gruntów rolnych na **glebach III i IV** klasy zaleca się ochronę polegającą na:
 - 1) intensyfikacji upraw na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczonych symbolami RP 1 oraz RM 1, RM 2, RM 3;
 - 2) utrzymaniu powierzchni biologicznie czynnej na każdej z działek w zakresie określonym w § 3 niniejszej uchwały;
2. Dla terenów **lasów**, oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL 1 wprowadza się ochronę polegającą na prowadzeniu racjonalnej gospodarki leśnej, mającej na celu przede wszystkim utrzymanie i prawidłowy stan lasów na tym obszarze.

§ 13

Szczególne zasady zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego

1. Ustanawia się **strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej** w granicach wskazanych na rysunku planu.
 - 1) strefę ustanawia się dla następujących obszarów:
 - a) kościół parafialny wraz z plebanią i cmentarzem w granicach określonych na rysunku planu,
 - b) zespół dawnego folwarku wraz z parkiem podworskim w granicach określonych na rysunku planu,,
 - 2) dla terenów położonych w granicach strefy „A” obowiązują następujące zasady:
 - a) wprowadza się bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich nad wszelką prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową, pierwszeństwo mają wszelkie działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne;
 - b) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne na obszarze tej strefy należy uzgadniać z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków;
 - c) należy dążyć do zachowania historycznego układu przestrzennego. W przypadku zniszczonych elementów układu należy dążyć do ich odtworzenia;
 - d) należy poddać konserwacji zachowane elementy układu przestrzennego;
 - e) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;

- f) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły oraz nawiązać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
 - g) należy sukcesywnie usuwać i przebudowywać obiekty dysharmonizujące;
 - h) należy podtrzymać utrwalone funkcje historycznie oraz dostosować funkcje współczesne do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów;
 - i) wszelka działalność budowlana tj.: podziały nieruchomości, przebudowy, rozbudowy itp., należy uzgadniać z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków;
 - j) wszelkie działania poniżej poziomu terenu na terenie strefy „A” szczególnej ochrony konserwatorskiej winny być uzgodnione z Inspekcją Zabytków Archeologicznych Służby Ochrony Zabytków i przeprowadzone pod nadzorem i za zezwoleniem właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
2. Ustanawia się **strefę „B” ochrony konserwatorskiej** w granicach wskazanych na rysunku planu.
- 1) dla terenów położonych w granicach strefy „B” obowiązują następujące zasady:
 - a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy;
 - 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 rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej.
 - d) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
 - e) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne, w tym podziały nieruchomości, prowadzone w granicach tej strefy należy uzgadniać z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków;
3. Ustanawia się **strefę „K” ochrony krajobrazu**, która obejmuje obszar wsi Wabienice w granicach określonych na rysunku planu.
- 1) dla terenów położonych w granicach ww. strefy obowiązują następujące zasady:
 - a) należy przyznać pierwszeństwo działaniom odtworzeniowym i rewitalizacyjnym, przede wszystkim w stosunku do istniejących obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w spisie zabytków architektury i budownictwa
 - b) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;
 - c) nowe formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz - nowe obiekty powinny nawiązywać formą, ukształtowaniem oraz gabarytami do istniejącej zabudowy;
 - d) należy utrzymywać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym, a w przypadku wprowadzania nowych elementów winny one podnosić estetyczne wartości tych terenów i podkreślać ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym;
 - e) w przypadku lokalizacji nowych obiektów należy uzyskać opinię właściwego oddziału Służby Ochrony Zabytków.
4. Ustanawia się **strefę „OW” obserwacji archeologicznej**, która obejmuje obszar określony na rysunku planu.
- 1) dla terenów położonych w granicach ww. strefy obowiązują następujące zasady:
 - a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także: zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) mogą być realizowane po uzgodnieniu i uzyskaniu zezwolenia właściwego organu do spraw ochrony zabytków archeologicznych na przeprowadzenie ww. prac w trybie prac konserwatorskich;

- b) roboty ziemne należy prowadzić pod stałym nadzorem archeologiczno-konserwatorskim a w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych teren należy udostępnić w celu przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.
5. Dla terenów położonych w granicach **zabytkowych stanowisk archeologicznych** obowiązują następujące zasady:
- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także: zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) mogą być realizowane po uzgodnieniu i uzyskaniu zezwolenia właściwego organu do spraw ochrony zabytków archeologicznych na przeprowadzenie ww. prac w trybie prac konserwatorskich;
 - 2) roboty ziemne należy prowadzić pod stałym nadzorem archeologiczno-konserwatorskim a w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych teren należy udostępnić w celu przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.
6. Na pozostałych terenach, poza wskazanymi strefami oraz poza granicami stanowisk archeologicznych, wprowadza się obowiązek informowania właściwych organów Służby Ochrony Zabytków o podejmowanych robotach ziemnych. Inwestor zobowiązany jest powiadomić ww. organy o dacie rozpoczęcia i zakończenia robót z 7-dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania nadzoru archeologiczno – konserwatorskiego.
7. Na obszarze objętym planem występują następujące obiekty ujęte w spisie zabytków architektury i budownictwa:
- 1) KOŚCIÓŁ PAR. P.W. NAWIEDZENIA NMP - wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 1584 z dnia 19.03.1966,
 - 2) PARK ORAZ OGRÓD - wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 188 z dnia 31.05.1950
 - 3) DOM, ob. Urząd Poczto-Telekomunikacyjny, mur., ok. 1915
 - 4) WIEJSKI OŚRODEK ZDROWIA, mur., ok. 1925.
 - 5) POZOSTAŁOŚCI ZESPOŁU PAŁACOWEGO:
 - a) budynek inwentarski I, mur., ok. 1860,
 - b) budynek inwentarski II, mur.-szach., poł. XIX,
 - c) park typu swobodnego, l. 20 XIX, poszerzenie założenia 2 poł. XIX,
 - d) wzbogacenie nasadzeń k. XIX. (wpis do rejestru zab. – dec. 242 z dnia 05.09.1950)
 - 6) DOM NR 6, mur., k. XX.
 - 7) DOM NR 7, mur., 2 poł. XIX.
 - 8) DOM NR 8, mur., 1 ćw. XX.
 - 9) DOM NR 12, mur., k. XIX, przebud. okien l. 70 XX.
 - 10) DOM NR 15, mur., poł. XX.
 - 11) DOM NR 16, ob. Dom Ludowy, mur., ok. 1880.
 - 12) DOM NR 33, mur., pocz. XX.
 - 13) DOM NR 40/41, mur., pocz. XX.
 - 14) DOM NR 50, mur., ok. 1890.
 - 15) DOM NR 54, mur., ok. 1880.
 - 16) ZESPÓŁ MIESZKALNO-GOSPDARCZY NR 55-58, mur., ok. 1910.
 - a) dom,
 - b) oficyna I, II
 - c) bud. gospod. I,II
 - 17) DOM Nr 73, mur., 2 ćw. XIX, przebud. okien l. 70 XX.
 - 18) DOM NR 79, mur., 4 ćw. XIX, przebud.
 - 19) DOM Z CZĘŚCIĄ INWENTARSKĄ NR 83, mur., k. XIX.
 - 20) DOM Z CZĘŚCIĄ INWENTARSKĄ NR 85, mur., k. XIX.
 - 21) DOM NR 98, mur., 3 ćw. XIX.
 - 22) PLEBANIA dom nr 94
 - 23) STODOŁA NR 5, szach., k. XIX.
 - 24) WIEŻA REMIZY, XIX/XX
 - 25) ZESPÓŁ CEGIELNI, k. XIX (dom mieszkalny, komin)

8. Remonty, przebudowy, rozbudowy oraz nadbudowy ww. obiektów należy uzgadniać z właściwymi służbami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Na prace przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków należy uzyskać zezwolenie konserwatorskie.

ROZDZIAŁ V PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14

Ustalenia Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Bierutów zatwierdzonego uchwałą nr IV / 41 / 94 Rady Miasta i Gminy Bierutów z dnia 25.11.1994r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego nr 13, poz. 113 z dnia 15.12.1994 roku w obszarze objętym niniejszym planem tracą swą ważność.

§ 15

W razie zbycia terenu przez właściciela lub użytkownika wieczystego przewiduje się naliczanie opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%, a w przypadku nieruchomości komunalnych w wysokości 1%.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Bierutów

§ 17

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym.