

Uchwała nr XXX/241/2021

Rady Miejskiej w Pieńsku
z dnia 28 października 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Żarki Średnie gmina Pieńsk

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr IV/27/2019 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 25 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Żarki Średnie gmina Pieńsk, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą Nr XI/92/95 Rady Miasta i Gminy w Pieńsku z dnia 5 czerwca 1995 r. ze zmianami, Rada Miejska w Pieńsku uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Żarki Średnie gmina Pieńsk.
2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
 1. załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego sporządzony w skali 1:2000, stanowiący integralną część planu;
 2. załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 3. załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych
 4. załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Załączniki nr 2 i 3 nie zawierają ustaleń planu.

§2

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania terenu, obejmującą ponad 60 % powierzchni terenu; jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia

- podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach w obrębie działki budowlanej oraz budynku, z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;
2. uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla każdego terenu;
 3. usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi niezaliczone w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i których uciążliwość, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi, nie przekracza swym zasięgiem granic własności działek budowlanych, na których są zlokalizowane, jak też nie wywołują ograniczeń w zagospodarowaniu sąsiednich działek budowlanych;
 4. terenie zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej, oznaczonym symbolem MU – należy przez to rozumieć teren istniejącego historycznego wielofunkcyjnego zainwestowania wiejskiego, z przeznaczeniem obejmującym:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, wyłącznie w budynkach do 4 mieszkań;
 - c) zabudowę usługowo-mieszkaniową (z usługami nieuciążliwymi),
 - d) zabudowę usługową nieuciążliwą;
 - e) zabudowę zagrodową;
 5. terenie zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczonym symbolem PU – należy przez to rozumieć przeznaczenie obejmujące:
 - a) zabudowę produkcyjną, składy i magazyny,
 - b) zabudowę usługową;
 6. infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć dystrybucyjne urządzenia, instalacje i przewody, obejmujące w szczególności wodociągi, kanalizację (sanitarną i deszczową), elektroenergetykę, gazownictwo i telekomunikację, związane z obsługą terenów zabudowy wsi; w zakresie energetyki obejmują również indywidualne urządzenia wytwarzające energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii o mocy nieprzekraczającej 50 kW lub 100 kW, lokalizowane na terenach wyznaczonych pod lokalizację budynków;
 7. infrastrukturze drogowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane obejmujące:
 - a) chodniki, place i ciągi piesze oraz drogi rowerowe,
 - b) dojazdy, drogi dojazdowe do gospodarstw rolnych,
 - c) ciągi pieszo-jezdne,
 - d) parkingi;
 8. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu nadziemnych kondygnacji budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 1,5 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania: okapów, gzymsów, schodów, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych, ganków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy oraz elementów charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej;
 9. wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
 10. wysokości okapu / kalenicy – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym (dwuspadowym / wielospadowym), mierzony w metrach od

średniego poziomu terenu przy budynku do poziomu okapu / kalenicy; wysokość kalenicy określa wysokość górnej krawędzi elewacji budynku z dachem stromym;

11. wysokości elewacji / attyki – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem płaskim (o kącie nachylenia połaci poniżej 120) i z dachem pulpitowym, mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy obiekcie do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji – krawędzi attyki lub najwyższego punktu pokrycia dachu;
12. dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównej połaci dachu oraz zachowanej symetrii ich układu na rzucie budynku;
13. dachu płaskim – należy przez to rozumieć przekrycie płaskie o kącie nachylenia połaci dachu mniejszym niż 120;
14. zabudowie istniejącej / budynkach istniejących – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą bądź budynki istniejące na obszarze planu w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
15. nowej zabudowie / nowych budynkach – należy przez to rozumieć nową zabudowę bądź nowe budynki, które mogą zostać zrealizowane w obszarze planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

§3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - 4) oznaczenia klasyfikacji technicznej dróg,
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej, granica obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Żarki Średnie,
 - 7) granica strefy ochrony archeologicznej,
 - 8) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
 - 9) stanowiska archeologiczne,
 - 10) granice stref ochrony sanitarnej cmentarza – 50 m i 150 m.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego, niewymienione w ust. 1, pełnią funkcję informacyjną lub rozwiązań przykładowych.

Rozdział 2 Przeznaczenie terenów.

§4

1. Przeznaczenie terenów określa uchwała oraz rysunek planu miejscowego.
2. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu miejscowego linie rozgraniczające.

3. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania opisane są symbolami literowymi i cyfrowymi.
4. Symbol literowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.
5. W ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu dopuszcza się obiekty budowlane, urządzenia towarzyszące i inne elementy zagospodarowania działki, wynikające z przeznaczenia terenu oraz z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu, obejmujące w szczególności: urządzenia budowlane, zieleń, urządzenia rekreacyjne, garaże i obiekty gospodarcze.
6. Szczegółowe określenie przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenów, w tym dopuszczenia oraz zakazy i ograniczenia w ich zagospodarowaniu, jak i przeznaczenie uzupełniające terenów, określa rozdział 9 i 12.
7. Przeznaczenie uzupełniające, dotyczące infrastruktury technicznej, infrastruktury drogowej i zieleni urządzonej, może być realizowane niezależnie od przeznaczenia podstawowego.
8. W budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się usługi w wydzielonych lokalach użytkowych, których powierzchnię określają przepisy odrębne.

Rozdział 3

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

§5

1. W zakresie ochrony przed uciążliwością hałasu ustala się:
 - 1) tereny oznaczone symbolami MN – podlegają ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) tereny oznaczone symbolami MU – podlegają ochronie jak tereny mieszkaniowo-usługowe;
 - 3) tereny oznaczone symbolami RM – podlegają ochronie jak tereny zabudowy zagrodowej (mieszkaniowo-usługowe);
 - 4) teren oznaczony symbolem U2 – podlega ochronie przed hałasem jak tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 5) tereny oznaczone symbolami US i ZD – podlegają ochronie przed hałasem jak tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.
2. Pozostałe tereny objęte planem nie podlegają ochronie akustycznej.

§6

W zakresie ochrony środowiska przed uciążliwościami przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na środowisko, obowiązują następujące zasady w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami RM, PU i RUP wyklucza się lokalizację przedsięwzięć produkcyjnych, w tym związanych z przetwórstwem i produkcją rolniczą, zawsze znacząco

oddziałujących na środowisko, i przedsięwziąć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

- 2) uciążliwości wynikające z działalności gospodarczej i usługowej, dopuszczone ustaleniami planu, nie mogą przekraczać ustalonych przepisami prawa standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność gospodarczą lub usługową posiada tytuł prawny;
- 3) pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, położone na terenach prowadzonej działalności gospodarczej lub funkcjonowania budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, na których nie mogą zostać zachowane standardy jakości środowiska, powinny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami występującymi na tych terenach.

§7

1. W zagospodarowaniu terenów należy dążyć do zachowania występujących na obszarze planu zespołów i ciągów zieleni, krzewów i drzew, w tym związanych z drogami, naturalnymi ciekami i rowami.
2. Zasady ochrony oraz warunki usunięcia drzew i krzewów określają przepisy odrębne.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zieleni, z zastrzeżeniem ust. 4:
 - 1) na terenach przestrzeni publicznych zieleni kształtować w nawiązaniu do układu działki, usytuowania elementów infrastruktury drogowej oraz rozplanowania elementów zagospodarowania przestrzennego; zachować zasady kompozycji urbanistycznej;
 - 2) na terenach MN, MU, RM, PU, RUP i U oraz na terenach, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się wszelkie układy zieleni nawiązujące do elementów zagospodarowania przestrzennego działki budowlanej (osi, wnętrz i dziedzińców) i układu zabudowy; dopuszcza się zespoły zieleni w przestrzeniach oddzielających poszczególne budynki zespołu budowlanego w obrębie działki budowlanej oraz ciągi zieleni wzdłuż wewnętrznego układu drogowego;
 - 3) układy zieleni kształtować z udziałem drzew i zieleni niskiej;
 - 4) roślinność gatunkowo różnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku; w pasach zieleni izolacyjnej wprowadzać gatunki roślin zimozielonych;
 - 5) w obszarze terenów oznaczonych symbolem R dopuszcza się lokalizację nowych szpalerów drzew i ciągów zieleni wzdłuż dróg wewnętrznych i dróg publicznych oraz wzdłuż układu dróg rolniczych i cieków.
4. Wykluczyć zielenią wysoką (drzewa) i krzewy:
 - 1) w odległości 3 m od osi linii elektroenergetycznej 110 kV i 20 kV;
 - 2) w odległości 3 m od osi gazociągów wysokiego ciśnienia DN500 MOP 8.4MPa i DN700 MOP 8.4MPa;
 - 3) w odległości 2 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 MOP 8.4MPa.
 - 4) Zasady ochrony i kształtowania parku pałacowego w obrębie zespołu pałacowo-parkowego z folwarkiem, na terenie oznaczonym symbolem ZPW1, określa rozdział 4.
5. Wskaźniki powierzchni biologicznie czynnych określono w rozdziale 12.

§8

1. Na wszystkich terenach należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.
2. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Gospodarkę odpadami, w tym gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej, należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
4. Na terenach użytków rolnych w produkcji rolnej stosować zasady „dobrej praktyki rolnej”, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz ustaleniami właściwych programów rolno-środowiskowych.
5. Uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych oraz zapewnić ich ochronę w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych i zmiany w zagospodarowaniu terenów bezpośrednio z nimi sąsiadujących.
6. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
7. W zagospodarowaniu części nieruchomości przyległych bezpośrednio do wód publicznych obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne.
8. Obszar planu obejmuje obszary krajobrazu kulturowego.
9. Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu są tożsame z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4, 6, 9, 10 i 12.

§9

1. Na rysunku planu miejscowego oznaczono granicę udokumentowanego złoża kopalin kruszywa naturalnego „Pieńsk” – kod: KN4891.
2. Na obszarze planu miejscowego nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, udokumentowane złoża wód podziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§10

1. W granicach obszaru planu znajdują się następujące zabytki podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) kościół fil. pw. Podwyższenia Krzyża Świętego – nr rej. zabytków: A/2006/1270 z dnia 02.04.1965 r.;
 - 2) Park pałacowy będący częścią zespołu dworskiego w Żarkach Średnich (zespołu pałacowo-parkowego z folwarkiem), z historycznymi elementami zagospodarowania przestrzennego – nr rej. zabytków: A/2006/1270/ z dnia 12.07.1984 r.
2. Kościół fil. pw. Podwyższenia Krzyża Świętego, granicę parku pałacowego wpisanego do rejestru zabytków, o których mowa w ust. 1, oznaczono na rysunku planu miejscowego.

3. Wobec obiektów wpisanych do rejestru zabytków stosuje się odpowiednie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
4. W obszarze wsi, ale poza obszarem opracowania planu, znajdują się następujące zabytki podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) pałac w zespole dworskim (zespole pałacowo-parkowym z folwarkiem) – nr rej. zabytków: A/5404/1919 z dnia 21.01.1967 r.;
 - 2) stanowisko archeologiczne: stanowisko archeologiczne obszar 12/32/77-10 AZP – nr rej. zabytków A/5404/1919 z dnia 21.01.1967 r.
5. Budynek pałacu oraz stanowisko archeologiczne, o których mowa w ust. 4, położone są poza obszarem opracowania planu, oznaczono na rysunku planu miejscowego jako oznaczenia pełniące funkcję informacyjną (jako elementy zagospodarowania przestrzennego, położone poza obszarem opracowania planu, których ujawnienie ze względów planistycznych jest niezbędne).

§11

1. Obejmuje się ochroną:
 - 1) historyczny układ ruralistyczny wsi Żarki Średnie – w granicach ustalonej w planie strefy ochrony konserwatorskiej;
 - 2) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
 - 3) stanowiska archeologiczne;
 - 4) obszar związany z układem ruralistycznym, objęty strefą ochrony archeologicznej.
2. Ochronie podlegają następujące elementy układu ruralistycznego wsi Żarki Średnie:
 - 1) układ przestrzenny zabudowy, charakterystyczny dla wsi łańcuchowej – jednodrożnej, z luźno usytuowanymi wzdłuż dróg budynkami zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej (ukształtowany na osi wschód – zachód, po obu stronach Potoku Żareckiego);
 - 2) zespół kościelny pw. Podwyższenia Krzyża Świętego; (nr rej. zabytków: A/2006/1270 z dnia 02.04.1965 r.);
 - 3) zespół dworski w Żarkach Średnich (zespół pałacowo-parkowy z folwarkiem), obejmujący w szczególności: park pałacowy z historycznymi elementami zagospodarowania przestrzennego i jego otoczenie (nr rej. zabytków: A/2006/1270/ z dnia 12.07.1984 r.) i pałac (nr rej. zabytków: A/5404/1919 z dnia 21.01.1967 r.) – poza obszarem planu;
 - 4) układ linii zabudowy, usytuowanych w nawiązaniu do istniejącego układu dróg i nieregularnego historycznego podziału na działki;
 - 5) zachowane wielobudynkowe zespoły zabudowy zagrodowej, z otwartym i półotwartym dziedzińcem (podwórzem), ukształtowane zabudową o mieszanym układzie szczytowo-kalenicowym;
 - 6) zespoły zieleni w otoczeniu Potoku Żareckiego, w tym adaptowane na cele zieleni, upraw rolniczych oraz sportu i rekreacji relikty nawsia;
 - 7) przyrodnicze otoczenie pozostałych cieków i stawów;
 - 8) zieleń przydrożna, aleje, szpalery drzew;
 - 9) elementy krajobrazu naturalnego, integralnie związanego z układem zabudowy, obejmujące zadrzewienia, łąki, grunty rolne oraz lasy;

- 10) układ dróg – o swobodnym i krajobrazowym przebiegu;
- 11) relikty historycznych ogrodzeń – murowanych i kamiennych;
- 12) ukształtowanie terenu, w tym w szczególności dolin cieków;
- 13) budynki zabytkowe i ich elementy charakterystycznego ukształtowania: plebania – Żarki Średnie nr 103b; budynek gospodarczy – Żarki Średnie nr 103b; zespół, dwór, budynek gospodarczy, budynek gospodarczy, budynek gospodarczy, budynek gospodarczy – Żarki Średnie 1; zespół, dwór, dom mieszkalny, dom mieszkalny, dom mieszkalny, budynek gospodarczy, budynek gospodarczy – Żarki Średnie 102; dom mieszkalny – Żarki Średnie 7; dom mieszkalny – Żarki Średnie 7a, budynek gospodarczy – Żarki Średnie 7a, dom mieszkalny – Żarki Średnie 11, dom mieszkalny – Żarki Średnie 12; budynek gospodarczy – Żarki Średnie 12; dom mieszkalny – Żarki Średnie 13; dom mieszkalny – Żarki Średnie 16; dom mieszkalny – Żarki Średnie 22; budynek gospodarczy – Żarki Średnie 22; dom mieszkalny – Żarki Średnie 34; dom mieszkalny – Żarki Średnie 49; dom mieszkalny – Żarki Średnie 54; dom mieszkalny – Żarki Średnie 67; dom mieszkalny – Żarki Średnie 86; dom mieszkalny – Żarki Średnie 88; budynek gospodarczy – Żarki Średnie 88; dom mieszkalny – Żarki Średnie 93; dom mieszkalny – Żarki Średnie 103; szkoła – Żarki Średnie 104; dom mieszkalny – Żarki Średnie 104a; dom mieszkalny – Żarki Średnie 106; dom mieszkalny – Żarki Średnie 108; dom mieszkalny – Żarki Średnie 111; dom mieszkalny – Żarki Średnie 114; dom mieszkalny – Żarki Średnie 116; dom mieszkalny – Żarki Średnie 119; budynek gospodarczy – Żarki Średnie 119; inne – Żarki Średnie 119; dom mieszkalny – Żarki Średnie 131; budynek gospodarczy – Żarki Średnie 138; dom mieszkalny – Żarki Średnie 141; młyn – Żarki Średnie 145; wiatrak – Żarki Średnie (w polu, na południe od wsi).
3. Granicę strefy ochrony konserwatorskiej (pokrywającą się z granicą obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Żarki Średnie) oraz budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków oznaczono na rysunku planu miejscowego.
4. Zasady prowadzenia prac konserwatorskich i restauratorskich (rewaloryzacyjnych) oraz badań architektonicznych, konserwatorskich i archeologicznych przy obiektach zabytkowych określają przepisy odrębne.
5. Ochronie podlegają następujące elementy architektonicznego ukształtowania budynków zabytkowych, związanych z układem ruralistycznym wsi:
 - 1) bryła budynków,
 - 2) geometria dachu,
 - 3) ceramiczny materiał pokrycia dachu lub inny materiał wynikający z pierwotnego (historycznego) ukształtowania budynku,
 - 4) układ rzutu budynków,
 - 5) kompozycja elewacji, w tym rozmieszczenie okien i drzwi oraz podziały elewacji,
 - 6) detale architektoniczne: opaski, nadproża, cokoły, portale, deskowanie,
 - 7) stolarka okien i drzwi,
 - 8) konstrukcja i rodzaj materiałów budowlanych,
 - 9) historyczna kolorystyka.
6. Ustala się następujące zasady ochrony, zagospodarowania i kształtowania zabudowy w obszarze zabytkowego układu ruralistycznego wsi, objętego strefą ochrony konserwatorskiej:
 - 1) zachować i poddać konserwacji:

- a) zabytkowy ruralistyczny układ przestrzenny wsi i elementy jego zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w ust. 2,
 - b) budynki zabytkowe oraz elementy ich architektonicznego ukształtowania;
- 2) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
 - 3) zachować wglądy widokowe na zespół dworski w Żarkach Średnich, w szczególności na pałac, pełniący funkcję dominanty architektonicznej układu ruralistycznego wsi, z dróg KDL2 i KDD4 oraz z terenów R8, R19, ZPW1;
 - 4) nową zabudowę sytuować wzdłuż istniejącego i projektowanego układu dróg – w sposób swobodny, na zasadzie uzupełnienia i kontynuacji istniejących układów zabudowy, z zachowaniem określonej na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 5) dopuszcza się nowe zespoły zabudowy, skomponowane w głąb działki, z budynków usytuowanych rzędowo, prostopadle do linii zabudowy lub w sposób nawiązujący do historycznie ukształtowanych zespołów dawnej zabudowy zagrodowej; nowe budynki oddzielić zespołem lub ciągiem zieleni wysokiej od istniejących budynków tworzących dotychczasowy układ zabudowy wiejskiej;
 - 6) dopuszcza się nowe zespoły zabudowy, skomponowane z usytuowanymi budynkami wokół wspólnego wnętrza (dziećnińca) w sposób nawiązujący do ukształtowanych zespołów dawnej (historycznej) zabudowy zagrodowej, w tym układów półotwartych lub zamkniętych;
 - 7) zabudowa nowa i zabudowa podlegająca przebudowie, rozbudowie i nadbudowie winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej – ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych elementów architektonicznego ukształtowania budynków (form architektonicznych) i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości; nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;
 - 8) nową zabudowę dostosować do charakteru architektonicznego istniejącej zabudowy zabytkowej w zakresie skali zabudowy (gabarytów i wysokości kalenicy), ukształtowania bryły i geometrii dachu, podziałów architektonicznych i kompozycji elewacji oraz historycznej kolorystyki;
 - 9) rzuty budynków ukształtować jako prostokątne lub jako układy prostokątnych w rzucie ich części, w przypadku odtworzenia zabudowy historycznej dopuszcza się inne ukształtowanie rzutów budynków, o ile wynika to z historycznych materiałów ikonograficznych;
 - 10) w rozwiązaniach kolorystycznych ścian elewacji należy stosować kolory pastelowe (rozbielone), stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków, w tym: odcienie bieli, rozbielone beże, jasne szarości, kolory piaskowe, ugry; drewniane elementy architektonicznego ukształtowania elewacji wydobyć intensywniejszym kolorem;
 - 11) ogrodzenia należy dostosować do istniejących tradycyjnych form występujących w otoczeniu; zachować reliktory historycznych ogrodzeń;

- 12) tereny zieleni należy formować jako założenia o swobodnych układach kompozycyjnych, nawiązujących do naturalnych form ukształtowania zieleni, elementów zagospodarowania przestrzennego i granic działek;
 - 13) budowie infrastruktury technicznej i urządzenia techniczne należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów zabytkowych oraz układ przestrzenny wsi i wartości jej krajobrazu kulturowego;
 - 14) dodatkowe zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, parametry zabudowy oraz zasady kształtowania geometrii i pokrycia dachów określa rozdział 6, rozdział 10 i rozdział 12.
7. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania parku pałacowego na terenie oznaczonym symbolem ZPW1:
- 1) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne oraz priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich;
 - 2) należy odtworzyć lub poddać konserwacji historyczny układ przestrzenny (kompozycyjny) parku, z jego częścią krajobrazową i częścią ukształtowaną w sposób regularny (geometryczny), oraz historyczne elementy zagospodarowania przestrzennego, w tym układ zieleni, ścieżki, rabaty i kwietniki oraz ciek i elementy powierzchni wodnych; uwzględnić w kompozycji parku bryłę pałacu i jego powiązania widokowe;
 - 3) zachować wglądy widokowe na zespół dworski w Żarkach Średnich poprzez układ elementów zagospodarowania przestrzennego parku, w szczególności na pałac;
 - 4) wykluczyć nasadzenia niezgodne z pierwotną kompozycją założenia;
 - 5) zakres prac rewaloryzacyjnych i parametry historycznych elementów zagospodarowania przestrzennego parku, wymagających odtworzenia lub uzupełnienia, należy określić na podstawie badań konserwatorskich i architektonicznych, w tym z wykorzystaniem materiałów ikonograficznych, przeprowadzonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§12

1. Ochronie podlegają:

- 1) zabytki archeologiczne oraz obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych, odkryte w toku prac budowlanych w granicach ustalonej strefy ochrony archeologicznej (związanej z układem ruralistycznym wsi Żarki Średnie);
- 2) stanowiska archeologiczne określa tabela:

Numer stanowiska na obszarze / Numer obszaru AZP	Rodzaj stanowiska (funkcja)	Chronologia (kultura)
1/1/77-10 AZP	Osada	Neolit
2/2/77-10 AZP	Ślad osadnictwa	Epoka brązu
3/12/77-10 AZP	Osada	Późne średniowiecze XIV-XV wiek
4/13/77-10 AZP	Osada	Późne średniowiecze XIV-XV wiek

Numer stanowiska na obszarze / Numer obszaru AZP	Rodzaj stanowiska (funkcja)	Chronologia (kultura)
9/18/77-10 AZP	Osada	Późne średniowiecze XIV-XV wiek
10/22/77-9 AZP	Ślad osadnictwa	Późne średniowiecze

2. Zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w rejonie istniejących stanowisk archeologicznych, jak i w strefie ochrony archeologicznej, określają przepisy odrębne.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§13

1. Obszar przestrzeni publicznej obejmuje następujące tereny:
 - 1) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KDGP1, KDL2, KDL3.1, KDL3.2, KDD4, KDD5;
 - 2) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem: US1.
2. Na terenach obszaru przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację:
 - 1) urządzeń wyposażenia przestrzeni publicznej;
 - 2) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stanowiących wyposażenie przestrzeni publicznej;
 - 3) komponowanych zespołów zieleni – niskiej i wysokiej;
 - 4) innych elementów zagospodarowania, określonych w ustaleniach szczegółowych planu dla terenu oznaczonego symbolem US1.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania obiektów, o których mowa w ust. 2:
 - 1) maksymalna wysokość urządzeń wyposażenia przestrzeni publicznej nie może przekroczyć 3,5 m;
 - 2) zasady kształtowania zieleni określa §7;
 - 3) wysokości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej określa §24.

Rozdział 6

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

§14

1. Usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek planu miejscowego oraz ustalenia rozdziału 12. Usytuowanie linii zabudowy określa odległość liczona od linii rozgraniczających pasa drogowego.

2. Szczegółowe wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, w tym geometrii dachów i pokrycia dachów, określa rozdział 10 i rozdział 12 z zastrzeżeniem §15.
3. Dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dopuszcza się wydzielenie działek w drugim rzędzie, poza działkami przylegającymi do dróg określonych w planie, pod warunkiem zapewnienia im dostępu do drogi publicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
5. Określone w rozdziale 12 zasady i parametry kształtowania geometrii dachu stromego dotyczą bryły głównej budynku i głównej połaci dachu – dwuspadowego i wielospadowego. Nie obejmują zasad kształtowania zadaszeń ganków, przedsionków, wykuszy, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych oraz lukarn, naświetli i innych drobnych elementów zadaszeń występujących w zabudowie zabytkowej, o których mowa w ust. 6 pkt 7.
6. Ustala się następujące zasady usytuowania i kształtowania nowej zabudowy na terenach oznaczonych symbolami MN, MU, RM, U, US i ZC:
 - 1) zachować zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określone w rozdziale 4;
 - 2) nową zabudowę należy sytuować z uwzględnieniem rozplanowania i usytuowania istniejącej zabudowy wsi oraz określonej na rysunku planu linii zabudowy;
 - 3) formę architektoniczną zabudowy kształtować w nawiązaniu do charakterystycznych rozwiązań istniejącej wiejskiej zabudowy zabytkowej, głównie w zakresie gabarytów i wysokości kalenicy, proporcji i zasad ukształtowania bryły, geometrii dachów, podziałów architektonicznych, zasad kompozycji elewacji oraz historycznej kolorystyki;
 - 4) dopuszcza się współczesne rozwiązania architektoniczne budynków pod warunkiem, że rozwiązania te spełnią wymagania kompozycji architektonicznej oraz stanowić będą reinterpretację lub przetransponowanie rozwiązań architektonicznych charakterystycznych dla zabudowy zabytkowej; dopuszcza się zastosowanie współczesnej techniki budowlanej, w tym przeszklonych elewacji;
 - 5) wolno stojące garaże lub obiekty gospodarcze i wiaty (nie połączone z budynkiem mieszkalnym, usługowym lub usługowo-mieszkalnym) lokalizować na zapleczu działki, w odległości co najmniej 12 m od określonej na rysunku planu miejscowego linii zabudowy;
 - 6) wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynki sytuować równolegle lub prostopadłe do wyznaczonej na rysunku planu miejscowego linii zabudowy; dopuszcza się odchylenie kierunku elewacji nowego budynku maksymalnie o 300 od oznaczonej na rysunku planu miejscowego linii zabudowy, w przypadku kontynuacji linii zabudowy budynków istniejących sąsiadujących bezpośrednio z nową lokalizacją budynku (w tym na samodzielnych sąsiednich działkach budowlanych obsługiwanych ze wspólnego ciągu komunikacyjnego), jak i w przypadku usytuowania budynku równolegle do bocznych granic działki;
 - 7) dla dachów stromych dopuszcza się drobne zadaszenia z kalenicą usytuowaną poprzecznie do głównej połaci dachu i bryły budynku – usytuowane nad ryzalitami stref wejściowych i wjazdowych budynku, a także nad gankami (gankami podcieniowymi), przedsionkami, wybudówkami (wyżkami), galeriami i nad innymi elementami występującymi w zabudowie zabytkowej wsi;
 - 8) dla dachów wielospadowych przewidzieć kalenicę główną (wiodącą), której długość powinna wynosić co najmniej 50 % długości elewacji budynku; w przypadku

- występowania układu kalenic usytuowanych prostopadle na rzucie budynku, kalenica wzdłuż dłuższego boku powinna wynosić co najmniej 35 % długości elewacji; wzdłuż krótszego boku budynku nie określa się minimalnej długości kalenicy;
- 9) dach stromy projektowanego nowego budynku lub przebudowywanego, rozbudowywanego i nadbudowywanego, dla którego ustalono wymóg realizacji dachu stromego o parametrach i zasadach kształtowania określonych w ustaleniach planu (w szczególności budynku mieszkalnego, usługowego lub usługowo-mieszkalnego, a także związanego z zabudową zagrodową), powinien obejmować co najmniej 70 % powierzchni zabudowy budynku; na powierzchni zabudowy nie przykrytej dachem stromym dopuszcza się dach płaski lub taras obejmujący garaże, pomieszczenia wchodzące w skład zabudowy mieszkalnej i pomieszczenia usługowe – zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu;
 - 10) maksymalna wysokość dachu płaskiego (tarasu), o którym mowa w pkt 9, nie może przekraczać wysokości okapu budynku, lecz nie więcej niż 5 m;
 - 11) stykające się ze sobą sekcje lub segmenty zabudowy zwartej realizować z zachowaniem jednakowych parametrów, dotyczących:
 - a) wysokości kalenicy i okapu,
 - b) spadku połaci dachu,
 - c) materiału pokrycia dachu, sposobu jego ułożenia i koloru;
 - 12) w rozwiązaniach architektonicznych wyklucza się:
 - a) lokalizację wolno stojących garaży blaszanych na terenach oznaczonych symbolami MN, MU i U,
 - b) stosowanie elementów architektonicznego ukształtowania zabudowy, niezgodnych z lokalną tradycją architektoniczną (określoną cechami budynków gminnej ewidencji zabytków), w tym kolumn i portyków oraz jako materiałów wykończeniowych plastikowych i metalowych listew elewacyjnych typu „siding”,
 - c) stosowanie jako materiałów wykończeniowych blachy falistej i trapezowej na terenach objętych strefą ochrony konserwatorskiej i na terenach oznaczonych symbolami MN, MU i U poza strefą ochrony konserwatorskiej.
7. Ustala się następujące zasady usytuowania i kształtowania zabudowy na terenach oznaczonych symbolami PU i RUP oraz na terenach oznaczonych symbolami E, W i K:
- 1) nową zabudowę dostosować do charakteru architektonicznego istniejącej zabudowy wsi w zakresie skali zabudowy (wysokości kalenicy lub elewacji) i ukształtowania geometrii dachu;
 - 2) zachować zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określone w rozdziale 4;
 - 3) obiekty kształtować zarówno z udziałem konstrukcji murowanej z materiałami wykończeniowymi budownictwa tradycyjnego, jak i z udziałem wszelkich współczesnych technik budowlanych – z materiałami elewacyjnymi, takimi jak: szkło (w formie przeszklonych elewacji), ceramika, drewno, płyty kamienne, blacha stalowa (koloru ciemnego i szarego) oraz miedziana;
 - 4) wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynki usytuować równolegle lub prostopadle do wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy.
8. Ustala się zasady sytuowania indywidualnych urządzeń wytwarzających energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego:

- 1) urządzenia o mocy nieprzekraczającej 50 kW lokalizować na terenach oznaczonych symbolami MN, MU, RM, U, US, ZD i ZC;
 - 2) urządzenia o mocy nieprzekraczającej 100 kW lokalizować na terenach oznaczonych symbolami PU i RUP;
 - 3) urządzenia sytuowane na dachach nie mogą naruszać kompozycji elewacji i dachów budynków, w tym kompozycji elewacji i dachów budynków zabytkowych.
9. Ustala się następujące maksymalne wysokości infrastruktury technicznej, z wyjątkiem obiektów i urządzeń zlokalizowanych na wydzielonych liniach rozgraniczających terenach oznaczonych symbolami E, W, K i G:
- 1) obiektów i urządzeń umieszczanych na terenie, z wyjątkiem masztów i słupów:
 - a) na terenach położonych w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej: 2,5 m,
 - b) na pozostałych terenach określonych w planie: 3,5 m;
 - 2) masztów i słupów, w tym oświetlenia (łącznie z umieszczanymi na nich urządzeniami technicznymi):
 - a) na terenach położonych w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej: 7 m,
 - b) na terenach położonych poza strefą ochrony konserwatorskiej na terenach oznaczonych symbolami MN, MU, RM, U, PU, RUP, US, ZD, ZC i ZP oraz KDL, KDD i KDW: 10 m,
 - c) na pozostałych terenach nie wymienionych w pkt a i b – nie określa się.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określa rozdział 9.

§15

1. Dla zabudowy istniejącej, z zastrzeżeniem ustaleń rozdziału 4 (Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej) dopuszcza się:
 - 1) adaptację, remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę budynków, na warunkach określonych w planie;
 - 2) podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem:
 - a) zachowania parametrów maksymalnej wysokości i geometrii dachu oraz zasad kształtowania zabudowy określonych w planie,
 - b) zachowania zasad ochrony środowiska kulturowego i zasad kształtowania zabudowy w strefie ochrony konserwatorskiej,
 - c) braku kolizji z historycznym krajobrazem kulturowym,
 - d) dostosowania zabudowy do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie wysokości, skali, ukształtowania bryły i jej proporcji, geometrii dachów oraz materiału elewacyjnego (w tym pokrycia dachu) i kolorystyki;
 - 3) zachowanie istniejących dachów, kątów nachylenia połaci i ich dotychczasowych pokryć w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków.
2. W przypadku przebudowy, nadbudowy i rozbudowy budynków istniejących, minimalne wskaźniki intensywności zabudowy działek budowlanych, na których istniejące budynki są zlokalizowane, mogą być mniejsze od ustalonych w rozdziale 12.

3. W przypadku gdy wskaźniki intensywności zabudowy działek budowlanych z zabudową istniejącą są równe lub większe od ustalonych w rozdziale 12, zarówno rozbudowę, jak i nadbudowę istniejących budynków dopuszcza się jedynie poprzez zwiększenie ich powierzchni zabudowy maksymalnie o 15 %.

Rozdział 7

Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

§16

1. Na terenach objętych ustaleniami planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, niż wynikającego z przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Na terenie oznaczonym symbolem US1 dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów pod potrzeby festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych.
3. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane w okresie od 1 kwietnia do 30 października.
4. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów może obejmować wyłącznie przekrycia namiotowe (niepołączone trwale z gruntem) oraz urządzenia rozrywkowe.
5. Wskaźniki zagospodarowania terenu, określone w rozdziale 12, nie dotyczą obiektów przeznaczonych pod tymczasowe zagospodarowanie terenów.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§17

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 12 m²;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 5 m;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°.

Rozdział 9

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

§18

1. Na terenach oznaczonych symbolami: US1 (teren sportu i rekreacji), ZD1 – ZD3 (tereny ogrodów działkowych), ZP1 – ZP14 (tereny zieleni urządzonej), ZL1 – ZL7 (tereny lasów), R1 – R38 (tereny rolnicze), WS1 – WS25 (tereny wód powierzchniowych śródlądowych), K1 – K4 (tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja), W2 i W3 (tereny infrastruktury

technicznej – wodociągi), G1 (teren infrastruktury technicznej – gazownictwo) ustala się zakaz lokalizacji budynków.

2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, w tym dopuszczenia i ograniczenia w ich zagospodarowaniu i użytkowaniu, określone zostały w §40, §41, §43, §44, §45, §46, §47, §48, §49, §51.
3. Na rysunku planu oznaczono pasy technologiczne linii elektroenergetycznych i strefy kontrolowane gazociągów wysokiego ciśnienia.
4. Zasady zagospodarowania terenów w granicach pasów technologicznych i w granicach stref kontrolowanych, o których mowa w ust. 3, określają ustalenia rozdział 10 oraz przepisy odrębne.
5. Na rysunku planu miejscowego oznaczono granicę stref ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza o szerokości 50 m i 150 m, z następującymi dla nich ustaleniami:
 - 1) w strefie o szerokości 50 m od cmentarza wyklucza się lokalizację ujęć wody oraz lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej i zabudowy związanej z produkcją, przechowywaniem lub sprzedażą żywności – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) w strefie o szerokości 150 m od cmentarza (w pasie terenu pomiędzy strefą o szerokości 50 m i 150 m od cmentarza) wyklucza się lokalizację ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W obszarze planu wyklucza się:
 - 1) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określone w przepisach odrębnych, z wyjątkiem przedsięwzięć celu publicznego, dotyczących infrastruktury technicznej;
 - 2) przetwarzanie odpadów i ich magazynowanie oraz składowanie i demontaż pojazdów; dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów na działkach budowlanych terenów oznaczonych symbolami MN, MU, RM, U, PU, RUP, US, ZD i ZC;
 - 3) elektrownie wiatrowe oraz instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 50 kW, w których energia elektryczna lub ciepło są wytwarzane z biomasy, biopłynów, biogazu lub biogazu rolniczego.
7. W obszarze planu obowiązują dodatkowo szczególne warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, o których mowa w rozdziałach 3, 4, 5, 6, 7, 10 i 12.

Rozdział 10

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

§19

1. Układ dróg i powiązania układu komunikacyjnego oraz klasyfikację dróg określa rysunek planu miejscowego i uchwała.
2. Układ powiązanych ze sobą dróg tworzą:
 - 1) droga główna, oznaczona symbolem KDGP1;
 - 2) drogi lokalne, oznaczone symbolami KDL2, KDL3.1 i KDL3.2;
 - 3) droga dojazdowa, oznaczona symbolem KDD4 i KDD5;
 - 4) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami KDW1 – KDW15.

3. Powiązania z układem zewnętrznym zapewniają drogi: KDL2, KDL3.1 i KDL3.2.
4. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających określono w rozdz. 12.
5. W pasie drogowym dróg publicznych wymagane elementy przekroju drogowego i wyposażenia w zakresie elementów obsługi ruchu drogowego określają przepisy odrębne.
6. Dla dróg KDL2, KDL3.1 i KDL3.2 dopuszcza się przekrój uliczny.
7. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację:
 - 1) urzędzeń, przewodów i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) elementów zagospodarowania przestrzeni publicznej, o których mowa w rozdziale 5.
8. Elementy komunikacji służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.
9. Przy przebudowie dróg w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zielenią wysoką, zlokalizowaną w obrębie linii rozgraniczających.
10. Minimalne odległości usytuowania zabudowy od dróg określają nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu miejscowego i w rozdziale 12. Usytuowanie linii zabudowy określa odległość liczona od linii rozgraniczających pasa drogowego.
11. Poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi do obsługi działek budowlanych i zabudowy dopuszcza się obiekty infrastruktury drogowej, obejmujące dojazdy, ciągi pieszo-jezdne i inne elementy obsługi zabudowy, dopuszczone przepisami odrębnymi, o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m.

§20

1. W granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
2. Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy ustalić w oparciu o następujące minimalne wskaźniki:
 - 1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej: 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
 - 2) na potrzeby zabudowy produkcyjnej (na terenach oznaczonych symbolami PU i RUP): 1 miejsce postojowe / 4 stanowiska pracy,
 - 3) na potrzeby zabudowy usługowej, w następującym zakresie:
 - a) dla obiektów handlu: 1 miejsce postojowe / 60 m² p.u.,
 - b) dla pozostałych usług: 1 miejsce postojowe / 80 m² p.u.
3. Miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zapewnić w minimalnych ilościach, analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkiwania i stref ruchu.
4. Miejsca parkingowe na terenach, o których mowa w ust. 2, realizować w formie stanowisk postojowych, usytuowanych na terenie działki lub w garażach.
5. W bilansie miejsc postojowych dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej dopuszcza się uwzględnienie miejsc postojowych w obszarze dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami KDW.

§21

Następujące tereny i elementy zagospodarowania mogą służyć wytyczeniu ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych:

- 1) tereny dróg – oznaczone symbolem KDL, KDD i KDW, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) tereny oznaczone symbolem US, ZP oraz R (z wykorzystaniem dróg rolnych i przy zachowaniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych);
- 3) tereny lasów – oznaczone symbolem ZL, z wykorzystaniem wewnętrznych dróg leśnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§22

1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów objętych planem:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci i urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) odprowadzanie ścieków do sieci i urządzeń kanalizacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych lub ich oczyszczanie w przydomowych lub grupowych oczyszczalniach ścieków, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – do kanalizacji deszczowej lub w sposób indywidualny, poprzez instalacje umożliwiające odprowadzanie wody do gruntu lub do istniejących cieków i rowów – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dostawę energii elektrycznej oraz gazu z istniejących sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego;
 - 5) obsługę telekomunikacyjną za pośrednictwem sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 6) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje grzewcze.
2. W zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.
3. Dopuszcza się zasilanie zabudowy w energię z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło z odnawialnego źródła energii o mocy nieprzekraczającej 50 kW i 100 kW, na warunkach określonych w planie (rozdział 6 i 9).
4. Gospodarkę odpadami rozwiązać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych i w planie. Zasady lokalizowania miejsc wstępnego magazynowania odpadów (czasowego gromadzenia odpadów stałych) na działkach budowlanych określają przepisy odrębne.

§23

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dystrybucyjnych systemów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 6 i ust. 7:
 - 1) zapewnić powiązanie terenów objętych planem układem sieci infrastruktury za pośrednictwem uzupełniającego układu sieci rozdzielczych i dystrybucyjnych poprzez budowę kablowych sieci elektroenergetycznych o napięciu do 20 kV i 0,4 kV, sieci gazowych, sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz telekomunikacyjnych;
 - 2) dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych lokalizację wszelkich urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych i

- gazowych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej obsługującej zabudowę wsi;
- 3) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; dopuszcza się przebudowę linii 110 kV pod warunkiem zachowania lokalizacji słupów oraz zmiany paramentów użytkowych i technicznych na rzecz zmniejszenia jej oddziaływania na środowisko;
 - 4) dopuszcza się skablowanie linii napowietrznych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową;
 - 5) nowe sieci infrastruktury technicznej lokalizować w następujący sposób:
 - a) przewody sieci infrastruktury technicznej lokalizować w obrębie terenów publicznych oraz w pasach drogowych dróg publicznych i dróg wewnętrznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację przewodów infrastruktury w obrębie innych terenów objętych planem (na terenach przyległych do dróg), pod warunkiem zapewnienia możliwości ich zagospodarowania zgodnie z planem miejscowym oraz pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
 - c) lokalizację stacji transformatorowych (jako urządzeń i budowli, w tym słupowych i kontenerowych stacji transformatorowych) przewidzieć w ramach wydzielonych terenów przeznaczonych pod zabudowę; zapewniać ich centralne położenie względem obciążenia oraz swobodny dojazd od drogi publicznej,
 - d) odległości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej od dróg (od krawędzi jezdni) określają przepisy odrębne;
 - 6) dopuszcza się wydzielenie działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną, pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu z drogi publicznej.
2. Urządzenia i sieci telekomunikacyjne należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
 3. Obiekty i urządzenia telekomunikacyjne, o których mowa w ust. 2, należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów zabytkowych.
 4. Rozbudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej nie może kolidować z historycznym krajobrazem kulturowym wsi.

§24

1. Na rysunku planu miejscowego oznaczono:
 - 1) linię elektroenergetyczną o napięciu 110 kV i jej pas technologiczny o szerokości 22 m, tj. po 11 m od osi linii w obu kierunkach;
 - 2) linie elektroenergetyczne o napięciu 20 kV i ich pasy technologiczne o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii w obu kierunkach.
2. W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu niezapewniającego bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji linii, jak też bezpieczeństwa ludzi; wymagane dla zachowania bezpieczeństwa odległości od linii elektroenergetycznej, związane z pracami budowlanymi i przebywaniem ludzi, określają przepisy odrębne.
3. Zasady lokalizacji drzew w pasach technologicznych określono w §7 ust. 4.

4. Na rysunku planu miejscowego oznaczono:
- 1) gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN500 MOP 8.4MPa (Granica państwa – Tłocznia Jeleniów):
 - a) związany z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN2.16 i MN2.17: po 35 m od osi gazociągu (łącznie strefa kontrolowana: 70 m),
 - b) związany z terenem zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczonej symbolem PU2.1 (na terenach obowiązuje zakaz lokalizacji budynków użyteczności publicznej): po 50 m od osi gazociągu (łącznie strefa kontrolowana: 100 m),
 - c) związany z terenami ZP i R: po 20 m od osi gazociągu (łącznie strefa kontrolowana: 40 m),
 - 2) gazociąg wysokiego ciśnienia DN700 MOP 8.4MPa wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości po 6 m od osi gazociągu (łącznie strefa kontrolowana: 12 m);
 - 3) gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN150 MOP 8.4MPa wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości po 15 m od osi gazociągu (łącznie strefa kontrolowana: 30 m).
5. W strefach kontrolowanych gazociągów ustala się zakaz zagospodarowania niezapewniającego bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji gazociągów oraz lokalizacji zabudowy niespełniającej warunków określonych w przepisach odrębnych, dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

Rozdział 11

Określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustaw o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§25

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

- 1) dla terenów dróg oznaczonych symbolami KDGP1, KDL2, KDL3.1, KDL3.2, KDD4, KDD5, KDW1 – KDW15 w wysokości 0,1 %;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 30 %.

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe dla terenów.

§26

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MN1.1 – MN1.30 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa nieuciążliwa, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona;

- 3) usługi dopuszcza się wyłącznie w wydzielonych lokalach użytkowych (wbudowanych w budynek mieszkalny) o powierzchni określonej w przepisach odrębnych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:
 - 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,03 – 0,40;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35 %;
 - 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy (szczytowy z dopuszczeniem naczółków); dla wolno stojących budynków gospodarczych i garaży (niepołączonych z budynkiem mieszkalnym), nieprzekraczających w obrębie działki budowlanej 25 m² powierzchni zabudowy, dopuszcza się dach płaski bądź pulpitowy;
 - 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego: od 38° do 45°; kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: od 12° do 45°; budynków zabytkowych – zgodnie z wymogami konserwatorskimi;
 - 6) pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna lub cementowa (matowa) koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej) lub grafitowego (szarego); dopuszcza się łupek;
 - 7) pokrycie dachu pulpitowego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny (w tym blachodachówka) – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej) lub grafitowego (szarego); dopuszcza się łupek;
 - 8) maksymalna wysokość kalenicy: 10 m; budynków zabytkowych: istniejąca do zachowania;
 - 9) maksymalna wysokość elewacji budynku (wolno stojącego) z dachem płaskim: 3 m, z dachem pulpitowym: 4,5 m;
 - 10) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo: 20 m, budynku usytuowanego szczytowo: 11 m; budynki istniejące: do zachowania;
 - 11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości:
 - a) od dróg w granicach od 0 m do 62 m,
 - b) od pozostałych linii rozgraniczających w granicach od 1 m do 39 m.

§27

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MN2.1 – MN2.22 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa nieuciążliwa, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona;
 - 3) usługi dopuszcza się wyłącznie w wydzielonych lokalach użytkowych (wbudowanych w budynek mieszkalny) o powierzchni określonej w przepisach odrębnych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02 – 0,40;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,30;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40 %;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy; dla wolno stojących budynków gospodarczych i garaży (niepołączonych z budynkiem mieszkalnym), nieprzekraczających w obrębie działki budowlanej 35 m² powierzchni zabudowy, dopuszcza się dach płaski bądź pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci: dachu stromego dwuspadowego: od 30° do 45°, dachu pulpitowego: od 12° do 45°;
- 6) pokrycie dachu stromego lub pulpitowego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny (w tym blachodachówka) – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), brązowego, czarnego lub grafitowego (szarego); dopuszcza się łupek;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy: 9 m;
- 8) maksymalna wysokość elewacji budynku (wolno stojącego) z dachem płaskim: 3 m, z dachem pulpitowym: 4,5 m;
- 9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo: 21 m, budynku usytuowanego szczytowo: 12 m;
- 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości:
 - a) od dróg w granicach od 0 m do 57 m,
 - b) od pozostałych linii rozgraniczających w granicach od 0 m do 33 m.

§28

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MU1 – MU11 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:
 - 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02 – 0,45;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35 %;
 - 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy; dla wolno stojących budynków gospodarczych i garaży (niepołączonych z budynkiem mieszkalnym, usługowym, usługowo-mieszkalnym), nieprzekraczających w obrębie działki budowlanej 50 m² powierzchni zabudowy, dopuszcza się dach płaski bądź pulpitowy;
 - 5) kąt nachylenia połaci: dachu stromego: od 38° do 45°, dachu pulpitowego: od 12° do 45°; budynków zabytkowych – zgodnie z wymogami konserwatorskimi;
 - 6) pokrycie dachu (dwuspadowego, wielospadowego lub pulpitowego): dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny (w tym blachodachówka) – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru

dachówki ceramicznej), brązowego, czarnego lub grafitowego (szarego); dopuszcza się łupek;

- 7) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m; budynków zabytkowych: istniejąca do zachowania;
- 8) maksymalna wysokość budowli i urządzeń rolniczych (silosów): 7 m;
- 9) maksymalna wysokość elewacji budynku (wolno stojącego) z dachem płaskim: 3 m, z dachem pulpitowym: 5 m;
- 10) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo: 25 m, budynku usytuowanego szczytowo: 12 m;
- 11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości:
 - a) od dróg w granicach od 0 m do 51 m,
 - b) od pozostałych linii rozgraniczających w granicach od 0 m do 28 m.

§29

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami RM1.1 – RM1.9 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:
 - 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01 – 0,40;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25 %;
 - 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy; dla budynków gospodarczych i garaży, nieprzekraczających 25 % powierzchni zabudowy wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, dopuszcza się dach płaski bądź pulpitowy;
 - 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego: od 35° do 45°; kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: od 12° do 45°; budynków zabytkowych – zgodnie z wymogami konserwatorskimi;
 - 6) pokrycie dachu (dwuspadowego, wielospadowego lub pulpitowego): dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny (w tym blachodachówka) – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), brązowego lub grafitowego (szarego); dopuszcza się łupek;
 - 7) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m; budynków zabytkowych: istniejąca do zachowania;
 - 8) maksymalna wysokość budowli i urządzeń rolniczych (silosów): 7 m;
 - 9) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem płaskim: 3 m, z dachem pulpitowym: 5 m;
 - 10) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo: 25 m, budynku usytuowanego szczytowo: 12 m; budynki istniejące: do zachowania;
 - 11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości:

- a) od dróg w granicach od 0 m do 18 m,
- b) od pozostałych linii rozgraniczających w granicach od 5 m do 30 m.

§30

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem RM2.1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:
 - 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01 – 0,40;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35 %;
 - 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy; dla budynków gospodarczych i garaży, nieprzekraczających 40 % powierzchni zabudowy wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, dopuszcza się dach płaski bądź pulpitowy;
 - 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego: od 25° do 45°; kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: od 12° do 45°;
 - 6) pokrycie dachu (dwuspadowego, wielospadowego lub pulpitowego): dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny (w tym blachodachówka) – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), brązowego lub grafitowego (szarego); dopuszcza się łupek;
 - 7) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m;
 - 8) maksymalna wysokość budowli i urządzeń rolniczych (silośów): 9 m;
 - 9) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem płaskim: 3 m, z dachem pulpitowym: 5 m;
 - 10) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo: 30 m, budynku usytuowanego szczytowo: 12 m; budynki istniejące: do zachowania;
 - 11) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowana w odległości od 10 m do 11 m od drogi.

§31

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem U1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej – zespół Kościoła fil. w. Podwyższenia Krzyża Świętego;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzone.
2. Ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków.
3. Gabaryty (w tym wysokość wieży kościelnej) oraz układ rzutu i dachu kościoła – do zachowania.
4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 50 %.

5. Dla terenu obowiązują, określone w rozdziale 4, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§32

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U2 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej (świetlica, osp);
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty sportu i rekreacji, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:
 - 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,15 – 0,50;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20 %;
 - 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy; dla części zabudowy dopuszcza się dach pulpitowy lub płaski;
 - 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego: od 25° do 45°; kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: od 12° do 45°;
 - 6) pokrycie dachu (dwuspadowego, wielospadowego lub pulpitowego): dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówko podobny (w tym blacho dachówka) – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), brązowego lub grafitowego (szarego); dopuszcza się łupek;
 - 7) maksymalna wysokość kalenicy lub elewacji: 10 m;
 - 8) maksymalna wysokość budowli oraz urządzeń sportu i rekreacji: 4 m;
 - 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości:
 - a) od dróg w granicach od 4 m do 14 m,
 - b) od pozostałych linii rozgraniczających w granicach od 8 m do 12 m.

§33

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem U3 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:
 - 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,03 – 0,40;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20 %;
 - 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy;
 - 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 25° do 45°;
 - 6) pokrycie dachu (dwuspadowego, wielospadowego): dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówko podobny (w tym blacho dachówka) – koloru

ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), brązowego, czarnego lub grafitowego (szarego); dopuszcza się łupek;

- 7) maksymalna wysokość kalenicy: 10 m;
- 8) maksymalna wysokość budowli oraz urządzeń sportu i rekreacji: 4 m;
- 9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 30 m;
- 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 4 m do 19 m.

§34

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami PU1 i PU2 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowo-produkcyjnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.
2. Na terenie Pu obowiązuje zakaz lokalizacji budynków użyteczności publicznej.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:
 - 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,03 – 0,40;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20 %;
 - 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy; dla budynków wolno stojących, nieprzekraczających 35 % powierzchni zabudowy wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, dopuszcza się dach płaski bądź pulpitowy;
 - 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego lub wielospadowego: od 20° do 45°; kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: od 12° do 45°;
 - 6) pokrycie dachu (dwuspadowego, wielospadowego lub pulpitowego): dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówko podobny (w tym blachodachówka) – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), brązowego, czarnego lub grafitowego (szarego);
 - 7) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m;
 - 8) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem płaskim: 3,5 m, z dachem pulpitowym: 5 m;
 - 9) maksymalna wysokość budowli i instalacji nierozzerwalnie związanych z przeznaczeniem terenu: 5 m;
 - 10) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 30 m;
 - 11) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowana w odległości 11 m od drogi.

§35

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RUP1 i RUP2 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi i produkcji rolnej – roślinnej i ogrodniczej;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
2. Na terenach RUP1 i RUP2 wyklucza się chów i hodowlę zwierząt.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:
 - 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,10;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,10;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 70 %;
 - 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy bądź czterospadowy; dopuszcza się dach płaski;
 - 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego lub czterospadowego: od 20° do 45°;
 - 6) kolor materiału pokrycia dachu stromego: ceglasty (czerwony – nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), grafitowy (szary) lub brązowy;
 - 7) maksymalna wysokość kalenicy: 9 m;
 - 8) maksymalna wysokość elewacji lub attyki: 5 m;
 - 9) maksymalna wysokość budowli i urządzeń rolniczych, w tym silosów: 9 m;
 - 10) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 30 m;
 - 11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 19 m do 50 m.

§36

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem US1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów pod potrzeby festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:
 - 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,10;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,10;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 50 %;
 - 4) dach: płaski lub stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy;
 - 5) kąt nachylenia połaci dachu: od 0° do 45°;
 - 6) maksymalna wysokość kalenicy / elewacji: 14 m;
 - 7) maksymalna wysokość budowli oraz urządzeń sportu i rekreacji: 5 m;
 - 8) maksymalna wysokość obiektów pod potrzeby tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: 3,5 m;
 - 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od linii rozgraniczającej teren w granicach od 6 m do 12 m.
3. Teren US1 stanowi obszar przestrzeni publicznej.

§37

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami ZD1 – ZD3 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny ogrodów działkowych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, obiekty sportu i rekreacji, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.
2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków z wyjątkiem altan, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 90 %.

§38

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem ZC1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,05;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,05;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40 %;
 - 4) dach: stromy;
 - 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 20° do 45°;
 - 6) maksymalna wysokość okapu lub wysokość elewacji / attyki budynku kaplicy: 7 m;
 - 7) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowana w odległości 3 m od drogi.

§39

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem ZPW1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabytkowego parku pałacowego – park wiejski (zabytkowy park pałacowy wpisany, do rejestru zabytków);
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: historyczne elementy zagospodarowania przestrzennego zabytkowego parku pałacowego (wody powierzchniowe śródlądowe, drogi), infrastruktura techniczna – wyłącznie zgodnie z warunkami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania, wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 80 %.
3. Parametry historycznych elementów zagospodarowania przestrzennego parku należy określić na podstawie badań konserwatorskich i architektonicznych, w tym z wykorzystaniem materiałów ikonograficznych, przeprowadzonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§40

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami ZP1 – ZP14 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny rolnicze, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, urządzenia sportu i rekreacji.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków.
3. Maksymalna wysokość budowli i urządzeń sportu i rekreacyjnych: 2 m.
4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 80 %.

§41

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami ZL1 – ZL7 ustala się następujące przeznaczenie: tereny lasów.
2. Zasady zagospodarowania, w tym kategorię ochronności lasu, określa ustawa o lasach oraz Plan Urządzenia Lasu.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

§42

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami R1 – R38 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: budowle i urządzenia służące produkcji rolnej, wody powierzchniowe śródlądowe, lasy, infrastruktura techniczna – sieci podziemne, naziemne, wyłącznie zgodnie z warunkami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
2. Maksymalna wysokość budowli i urządzeń służących produkcji rolnej nie może być wyższa niż 4 m.
3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 98 %.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§43

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami WS1 – WS25 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, urządzenia i obiekty gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§44

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami K1 – K4 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja (przepompownie);
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:
 - 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 10 %;
 - 2) maksymalna wysokość budowli i urządzeń kanalizacyjnych: 3,5 m.

§45

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami W1 – W3 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami W2 i W3 ustala się zakaz lokalizacji budynków.
3. Dla terenów W2 i W3 obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:
 - 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 10 %;
 - 2) maksymalna wysokość budowli i urządzeń kanalizacyjnych: 3,5 m.
4. Dla terenu W1 obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:
 - 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,20;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,20;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 50 %;
 - 4) dach stromy lub płaski;
 - 5) kąt nachylenia połaci dachu: od 0° do 45°;
 - 6) maksymalna wysokość kalenicy / elewacji: 6 m;
 - 7) maksymalna wysokość budowli i urządzeń infrastruktury technicznej: 3,5 m;
 - 8) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowana w odległości 5 m od drogi.

§46

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami E1 i E2 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:
 - 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,60;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,60;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 10 %;
 - 4) dach stromy lub płaski;
 - 5) kąt nachylenia połaci dachu: od 0° do 45°;
 - 6) maksymalna wysokość kalenicy / elewacji: 4 m;
 - 7) maksymalna wysokość budowli i urządzeń infrastruktury technicznej: 10 m.

- 8) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczającej teren w granicach od 0 m do 6 m.

§47

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem G1 ustala się następujące przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:
 - 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 5 %;
 - 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej: 5 m.
3. Zasady lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń gazowniczych określają przepisy odrębne. Ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§48

Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem KDGP1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej;
- 2) klasa drogi: droga główna ruchu przyspieszonego GP1/2+1;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających pasa drogowego: w granicach planu miejscowego: 4 m.

§49

Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem KDL2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej;
- 2) klasa drogi: droga lokalna L1/2 (dopuszcza się przekrój uliczny);
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: od 7 m do 35 m (część drogi w granicach istniejącego pasa drogowego).

§50

Dla terenu dróg oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami KDL3.1 i KDL3.2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej;
- 2) klasa drogi: droga lokalna L1/2 (dopuszcza się przekrój uliczny);
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach istniejącego pasa drogowego (szerokość od 11 m do 19 m).

§51

Dla terenu dróg oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami KDD4 i KDD5 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej;
- 2) klasa drogi: droga dojazdowa D1/2 (dopuszcza się przekrój uliczny);
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi KDD4 – szerokość od 7 m do 15 m,
 - b) drogi KDD5 – szerokość od 5 m do 13 m.

§52

Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami KDW1 – KDW15 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość jezdni należy przyjąć jak dla drogi klasy D1/2 (dwupasowej) lub D1/1 (jednopusowej);
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi KDW1 – szerokość od 4 m do 15 m,
 - b) drogi KDW2 – szerokość od 6 m do 10 m,
 - c) drogi KDW3 – szerokość od 3,5 m do 12 m,
 - d) drogi KDW4 – szerokość od 5 m do 6 m,
 - e) drogi KDW5 – szerokość od 6 m do 7 m,
 - f) drogi KDW6 – szerokość od 10 m do 16 m,
 - g) drogi KDW7 – szerokość od 4 m do 15 m,
 - h) drogi KDW8 – szerokość od 2,5 m do 11 m,
 - i) drogi KDW9 – szerokość od 4 m do 15 m,
 - j) drogi KDW10 – szerokość od 4 m do 8 m,
 - k) drogi KDW11 – szerokość od 4 m do 9 m,
 - l) drogi KDW12 – szerokość od 6 m do 11 m,
 - m) drogi KDW13 – szerokość od 4 m do 6 m,
 - n) drogi KDW14 – szerokość od 4 m do 13 m,
 - o) drogi KDW15 – szerokość od 5 m do 6 m.

Rozdział 13 Przepisy końcowe.

§53

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pieńsk.

§54

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Pieńsku

Łukasz Brodziak