



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 21 maja 2019 r.

Poz. 3357

UCHWAŁA NR VII/59/2019 RADY MIEJSKIEJ W PIEŃSKU

z dnia 30 kwietnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Lasów gmina Pieńsk

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 506), w związku z uchwałą nr XXXII/180/2017 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 30 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Lasów 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 Lasów gmina Pieńsk.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu stanowiący integralną część planu;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
4. Załączniki nr 2 i 3 nie zawierają ustaleń planu.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Lasów gmina Pieńsk;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 3) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania terenu, obejmującą ponad 50% powierzchni terenu; jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to

rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;

- 4) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla każdego terenu;
- 5) **zabudowie usługowej nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć zabudowę służącą działalności z zakresu:
 - a) usług publicznych, w zakresie: sportu i rekreacji, kultury, ochrony zdrowia (przychodnie, gabinety lekarskie), administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego,
 - b) działalności biurowej,
 - c) handlu detalicznego, z wyjątkiem dystrybucji paliw płynnych,
 - d) gastronomii,
 - e) usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, tym usług fryzjerskich, kosmetycznych, krawieckich, szewskich, tapicerskich, pralniczych, weterynaryjnych, informatycznych oraz naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego,
 - f) produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych, obejmującej piekarnie rzemieślnicze i cukiernie,
 - g) sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów osobowych oraz motocykli – z wyłączeniem robót blacharskich i lakierniczych oraz składowania i przechowywania samochodów, jak też przetwarzania i demontażu pojazdów,
 - h) turystyki i odnowy biologicznej,
 - i) sportu i rekreacji oraz rozrywki,
 - j) poligrafii, reklamy, działalności wystawienniczej,
 - k) projektowania i innych form pracy twórczej,
 - l) kultury,
 - m) oświaty i wychowania,
 - n) ochrony zdrowia, z wyłączeniem szpitala,
 - o) działalności kościołów,
 - p) handlu hurtowego;
- 6) **terenie zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej** – należy przez to rozumieć tereny istniejącego wielofunkcyjnego zainwestowania wiejskiego, przeznaczone pod niżej wymienione rodzaje użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych planu:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wyłącznie w budynkach do 4 mieszkań;
 - c) zabudowę usługowo-mieszkaniową;
 - d) zabudowę usługową nieuciążliwą,
 - e) zabudowę zagrodową;
- 7) **terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej oznaczonym symbolem MNU** – należy przez to rozumieć przeznaczenie obejmujące:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - b) zabudowę usługowo-mieszkaniową;
 - c) zabudowę usługową obejmującą usługi nieuciążliwe;

- 8) **zabudowie usługowo-mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć budynek z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem użytkowym przeznaczonym pod usługi nieuciążliwe, o dowolnym stosunku powierzchni całkowitej tych lokali;
- 9) **objektach obsługi komunikacji samochodowej** – należy przez to rozumieć:
- a) obiekty sprzedaży samochodów oraz motocykli,
 - b) obiekty obsługi i naprawy samochodów oraz motocykli,
 - c) obiekty sprzedaży i naprawy sprzętu rolniczego,
 - d) stacje gazu płynnego,
 - e) stacje dystrybucji detalicznej paliw i produktów naftowych – stacje paliw;
- 10) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć 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;
- 11) **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;
- 12) **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;
- 13) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 14) **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;
- 15) **wysokości elewacji / attyki** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem płaskim (o kącie nachylenia połaci poniżej 12°) 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;
- 16) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz zachowanej symetrii ich układu;
- 17) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć przekrycie płaskie o kącie nachylenia połaci dachu mniejszym niż 12°;
- 18) **zabudowie istniejącej / budynkach istniejących** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą bądź budynki istniejące na obszarze planu w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 19) **nowej zabudowie / nowych budynkach** – należy przez to rozumieć nową zabudowę bądź nowe budynki, które mogą zostać zrealizowane w obszarze planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- 3) oznaczenia 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 Lasów,
- 7) granica strefy ochrony archeologicznej,
- 8) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
- 9) park pałacowy w obszarze całego układu zieleni historycznej,
- 10) stanowiska archeologiczne,
- 11) schemat układu szpalerowego drzew;
- 12) granica obszaru wymagającego rekultywacji;
- 13) pasy ochronne wyrobiska odkrywkowego.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.1 pełnią funkcję informacyjną lub rozwiązań przykładowych.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów.

§ 4. 1. Przeznaczenie terenów określa uchwała oraz rysunek planu.

2. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu linie rozgraniczające.

3. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania opisane są symbolami literowymi i cyfrowymi.

4. Symbol literowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.

5. W ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu dopuszcza się obiekty budowlane, urządzenia towarzyszące i inne elementy zagospodarowania działki wynikające z przeznaczenia terenu oraz z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu, obejmujące w szczególności: urządzenia budowlane, 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. 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 symbolem MN – podlegają ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone symbolami MU, MNU i MN,MW,U – podlegają ochronie jak tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 3) teren oznaczony symbolem U1 – podlega ochronie przed hałasem jak tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) tereny oznaczone symbolem 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 znacząco oddziaływać na środowisko, obowiązują następujące zasady w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

- 1) uciążliwości wynikające z działalności gospodarczej i usługowej, w tym związanej z powierzchniową eksploatacją kopalin na terenach PG, nie mogą przekraczać ustalonych przepisami prawa standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność gospodarczą lub usługową posiada tytuł prawny;
- 2) 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) wzdłuż linii rozgraniczających tereny oznaczonych symbolami PG ustala się nakaz realizacji ciągów zieleni izolacyjnej, w tym szpalery drzew;
- 2) na terenach przestrzeni publicznych zieleni kształtować w nawiązaniu do układu działki, usytuowania elementów infrastruktury drogowej oraz rozplanowania elementów zagospodarowania przestrzennego; zachować zasady kompozycji urbanistycznej;
- 3) na terenach MU, MN i U oraz na terenach, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się wszelkie układy zieleni nawiązujące do elementów zagospodarowania działki budowlanej 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;
- 4) układy zieleni kształtować z udziałem drzew i zieleni niskiej;
- 5) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku; w pasach zieleni izolacyjnej wprowadzić gatunki roślin zimozielonych;
- 6) w obszarze terenów oznaczonych symbolem R dopuszcza się lokalizację nowych szpalerów i ciągów zieleni drzew wzdłuż dróg wewnętrznych i dróg publicznych oraz wzdłuż układu dróg rolniczych i cieków.

4. Wykluczyć zieleni 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 PN 8,4MPa i 2 m od gazociągu DN150 PN 8,4MPa;
- 3) w odległości 15 m od terenu kolejowego, oznaczonego symbolem KK1.

5. Zasady ochrony parku pałacowego w obszarze całego układu zieleni historycznej (na terenach oznaczonych symbolem ZP1, ZP2 i ZL1) określa rozdział 4.

6. Wskaźniki powierzchni biologicznie czynnych określono w rozdziale 12.

7. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Pieńska Dolina Nysy Łużyckiej” – kod obszaru PLH020086.

8. Granicę Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Pieńska Dolina Nysy Łużyckiej” oznaczono na rysunku planu.

9. Przeznaczenia terenów i zasady ich zagospodarowania w granicach obszaru, o którym mowa w ust. 7, określają ustalenia planu.

10. Do rekultywacji wskazuje się następujące tereny oznaczone symbolami: PG1, PG2.1, PG2.2 i PG3 (tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin).

11. Zasady rekultywacji na terenach PG1, PG2.1, PG2.2 i PG3 określa § 9 ust. 2.

§ 8. 1. Na wszystkich terenach należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

2. Wprowadzenie do wód lub do ziemi wód opadowych i roztopowych, pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, w tym z dróg – 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 sąsiadującymi.

6. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

7. W zagospodarowaniu części nieruchomości przyległych bezpośrednio do wód publicznych obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne.

8. 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 oznaczono.

1) granice udokumentowanych złóż kopalin:

a) kruszywa naturalnego „Pieńsk” – kod: KN4891;

b) kruszywa naturalnego „Lasów – Żarka Północ” – kod: KN10077;

c) kruszywa naturalnego „Lasów N-Pole I” i „Lasów N-Pole II” – kod: KN8457;

2) granice obszaru górniczego i terenu górniczego „Pieńsk” (dec. Nr 2/E/98 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 29.10.1999 r., zm. Dec Nr 12/2014 Marszałka Województwa Dolnośląskiego z dnia 25.03.2014 r.);

3) granice obszaru górniczego i terenu górniczego „Lasów – Żarka Północ” (dec. Nr 2/E/2005 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21.03.2005 r., zm. dec. Nr 36/2005 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 07.12.2005 r.).

2. Dla terenów oznaczonych symbolem PG1, PG2.1, PG2.2 i PG3 ustala się następujące zasady zagospodarowania w zakresie działalności górniczej:

1) zachować określone na rysunku planu pasy ochronne o szerokości od 10 m do 30 m, związane z ochroną terenów kolejowych, gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 PN 8,4MPa, dróg, dojazdów do pól, cieków oraz terenów zadrzewionych i lasu; dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasów ochronnych pod warunkiem zachowania szerokości pasów ochronnych określonych Polską Normą PN-G-02100 „Górnictwo Odkrywkowe. Szerokość pasów ochronnych”;

2) eksploatację kruszywa należy prowadzić zgodnie z warunkami koncesji oraz projektem zagospodarowania złoża i planem ruchu zakładu górniczego;

3) po zaprzestaniu działalności wydobywczej ustala się rekultywację terenów w kierunku leśnym i wodnym; dopuszcza się rekultywację w kierunku rolniczym dla części niezawodnionej wyrobiska;

4) dopuszcza się lokalizację zabudowy, w tym budowli i urządzeń służących obsłudze wydobycia, na warunkach określonych w rozdziale 12;

5) masy ziemne oraz humus, które powstaną w wyniku prac przygotowawczych zmierzających do otwarcia złoża należy wykorzystać do prac rekultywacyjnych;

6) eksploatację prowadzić zgodnie z zasadami techniki górniczej, a zwłaszcza z zachowaniem stateczności skarp roboczych w wyrobisku górniczym,

7) wykluczyć zanieczyszczenie gruntu i wód substancjami ropopochodnymi i odpadami szkodliwymi.

3. Zgodnie z opracowanymi w trybie przepisów odrębnych mapami zagrożenia powodziowego oraz mapami ryzyka powodziowego dla rzeki Nysy Łużyckiej, na obszarze objętym planem znajdują się:

- 1) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (określony symbolem Q10%);
- 2) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (określony symbolem Q1%);
- 3) granice obszarów zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (określonego symbolem Q0,2%);

4. Granice obszarów o których mowa w ust.2, oznaczono na rysunku planu.

5. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) oraz prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej.

§ 10. Na obszarze planu nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, złoża wód podziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 4.

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

§ 11. 1. W granicach obszaru planu znajdują się następujące zabytki podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) Pałac (w zespole pałacowo-parkowym z folwarkiem) – nr rej. zabytków: A/504/277 z dnia 11.05.1951 r.;
- 2) Park pałacowy (w zespole pałacowo-parkowym z folwarkiem) z historycznymi elementami zagospodarowania przestrzennego obejmującymi: mury oporowe, arkadowe przejścia, schody na wyższe poziomy tarasów, most nad Żareckim Potokiem – nr rej. zabytków: A/5639/846/J z dnia 12.07.1984 r.;
- 3) stanowisko archeologiczne – obszar AZP 77-09/7/7 – nr rej. zabytków C: 575/Arch/72 z dnia 27.12.1972 r.

2. Budynek pałacu, granicę parku pałacowego oraz stanowisko archeologiczne, o których mowa w ust. 1, oznaczono na rysunku planu.

3. Wobec obiektów wpisanych do rejestru zabytków stosuje się odpowiednie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 12. 1. Obejmuje się ochroną:

- 1) historyczny układ ruralistyczny wsi Lasów wraz z zabudową zabytkową (ujęty w gminnej ewidencji zabytków) – w granicach ustalonej w planie strefy ochrony konserwatorskiej;
- 2) stanowiska archeologiczne;
- 3) obszar związany z układem ruralistycznym, objęty strefą ochrony archeologiczną.

2. W granicach historycznego układu ruralistycznego przedmiotem ochrony, są:

- 1) zespół pałacowo-parkowy z folwarkiem (w części wpisany do rejestru zabytków), w skład którego wchodzi:
 - a) czworoboczny (regularny) układ przestrzenny zespołu pałacowo-folwarcznego, ukształtowany wokół wolnego od zabudowy dziedzińca / wnętrza urbanistycznego, w skład którego wchodzi następujące budynki: oficyna mieszkalna I (nr 61), oficyna mieszkalna II (nr 62), obora I z aneksem gospodarczym, obora II, budynek gospodarczy I (ruina), budynek gospodarczy II (ruina), stajnia i wozownię (ruina) – położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN,MW,U1;

b) park pałacowy ukształtowany jako zespół parkowy skomponowany w sposób swobodny (krajobrazowy) z zachowaniem naturalnych elementów topografii terenu, w szczególności skarp, wyniesień terenu i stromego zbocza doliny cieką (Żareckiego Potoku), z historycznymi elementami zagospodarowania przestrzennego obejmującymi mury oporowe, arkadowe przejścia, schody na wyższe poziomy tarasów, most nad Żareckim Potokiem – w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL1, ZP1, ZP2;

2) układ przestrzenny zabudowy wiejskiej – z elementami zagospodarowania przestrzennego, obejmującymi:

- a) teren ruiny ewangelickiego zespołu kościelnego z terenem pocmentarnym, obecnie tworzące obszar zieleni historycznej, w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP3;
- b) swobodne, z cechami zabudowy rozproszonej, układy zabudowy wiejskiej, w tym zabudowy zagrodowej z występującymi reliktyami zespołów budowlanych ukształtowanych wokół dziedzińców (podwórz) oraz zabudowy wolnostojącej mieszkaniowej i willowej – usytuowane w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MU1 – MU12, RM1 – RM2, KS1 i U1;
- c) układ linii zabudowy – usytuowanych w nawiązaniu do istniejącego układu dróg i nieregularnego historycznego podziału na działki,
- d) układ dróg o swobodnym i krajobrazowym przebiegu, historyczne nawierzchnie dróg i placów,
- e) budynki zabytkowe i ich elementy charakterystycznego ukształtowania: budynek mieszkalny – Lasów nr 4, budynek mieszkalny – Lasów nr 11, d. szkoła, obecnie dom mieszkalny – Lasów nr 23, budynek mieszkalny – Lasów nr 3, budynek mieszkalny – Lasów nr 26, d. młyn, obecnie dom mieszkalny – Lasów nr 55, willa – Lasów nr 77;
- f) zespoły zieleni w otoczeniu zabudowy i Żareckiego Potoku, w tym adaptowane na cele sportu i rekreacji relikty nawis (teren oznaczony symbolem US3),
- g) zieleń przydrożną, aleje, szpalery drzew,
- h) elementy krajobrazu naturalnego integralnie związanego z układem zabudowy: Żarecki Potok i jego przyrodnicze otoczenie (obejmujące łąki i grunty rolne), zadrzewienia oraz lasy,
- i) relikty ogrodzeń murowanych i kamiennych.

3. Granicę strefy ochrony konserwatorskiej (pokrywającą się z granicą obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Lasów), budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz obszar parku pałacowego w obszarze całego układu zieleni historycznej, oznaczono na rysunku planu.

4. Ochronie podlegają następujące elementy architektonicznego ukształtowania budynków zabytkowych związanych z układem ruralistycznym wsi:

- 1) bryła budynków,
- 2) geometria dachu i materiał pokrycia dachu,
- 3) układ rzutu budynków,
- 4) detal architektoniczny,
- 5) kompozycja elewacji, w tym rozmieszczenie okien i drzwi oraz podziały elewacji,
- 6) stolarka okien i drzwi,
- 7) konstrukcji i rodzaju materiałów budowlanych,
- 8) kolorystyka.

5. Ustala się następujące zasady 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 jego elementy zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w ust. 2,

- b) budynki zabytkowe oraz elementy architektonicznego ich 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) 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 nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 4) 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;
 - 5) należy wyeliminować możliwość zabudowy na zapleczu historycznych działek;
 - 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) w obrębie zespołu pałacowego ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy, z wyjątkiem zabudowy odtwarzającej układ kompozycji historycznej, lokalizowanej wyłącznie w miejscu nie istniejącej zabudowy zabytkowej;
 - 8) 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;
 - 9) 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;
 - 10) rozwiązania architektoniczne budynków w obrębie zespołu pałacowego ukształtować w oparciu o historyczne materiały ikonograficzne i badania architektoniczne, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 11) 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;
 - 12) 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, ugrzy; drewniane elementy architektonicznego ukształtowania elewacji wydobyc intensywniejszym kolorem;
 - 13) budynki z dachem płaskim lub pulpitowym, dopuszczone ustaleniami planu, lokalizować w głębi działki / na zapleczu działki, w odległości co najmniej 12 m od określonej na rysunku planu linii zabudowy;
 - 14) ogrodzenia należy dostosować do istniejących tradycyjnych form występujących w otoczeniu; zachować relikty historycznych ogrodzeń;
 - 15) tereny zieleni należy formować jako założenia o swobodnych układach kompozycyjnych, nawiązujących do naturalnych form ukształtowania zieleni, elementów zagospodarowania przestrzennego i granic działek;
 - 16) budowlę infrastruktury technicznej i urządzenia techniczne należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów zabytkowych oraz układ przestrzenny wsi i wartości jego krajobrazu kulturowego;

17) dodatkowe zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, parametry zabudowy oraz zasady kształtowania geometrii i pokrycia dachów, określa rozdział 6, rozdział 10 i rozdział 12.

6. Ustala się następujące zasady ochrony parku pałacowego w obszarze całego układu zieleni historycznej:

- 1) obowiązują działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne oraz priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich;
- 2) należy zachować i konserwować historyczny układ przestrzenny parku i jego krajobrazową, swobodnie kształtowaną kompozycję oraz historyczne elementy zagospodarowania przestrzennego, w tym mury oporowe, arkadowe przejścia, schody na wyższe poziomy tarasów, most nad Żareckim Potokiem;
- 3) wykluczyć nasadzenia niezgodne z pierwotną kompozycją założenia;
- 4) zakres prac rewitalizacyjnych 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;
- 5) zasady prowadzenia prac konserwatorskich i restauratorskich przy obiektach zabytkowych określają przepisy odrębne.

§ 13. 1. Ochronie podlegają:

- 1) zabytki archeologiczne oraz obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych odkryte w toku prac budowlanych w granicach ustalonej strefie ochrony archeologicznej (związanej z układem ruralistycznym wsi Lasów);
- 2) stanowiska archeologiczne.

2. Stanowiska archeologiczne określa tabela:

Numer stanowiska na obszarze / Numer obszaru AZP	Rodzaj stanowiska (funkcja)	Chronologia (kultura)
77-9/7/7	Cmentarzysko ciałopalne	Łużycka III Epoka Brązu / okres Halsztacki / Wczesne średniowiecze
Rejestr zabytków: 575/Arch/72z 27.12.1972 r.		
77-9/8/12	Ślad osadnictwa	Pradzieje / Późne średniowiecze
77-9/9/13	Ślad osadnictwa	Pradzieje
77-9/10/14	Ślad osadnictwa	Pradzieje / Późne średniowiecze
77-9/11/15	Ślad osadnictwa Osada	Pradzieje / Późne średniowiecze
77-9/12/18	Osada	Pradzieje
77-9/13/31	Osada	Późne średniowiecze

3. 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.

§ 14. 1. Obszar przestrzeni publicznej obejmuje następujące tereny:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KDG1, KDL2.1 i KDL2.2, KDD3 – KDD5;
- 2) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolami: US2, US3, ZP3.

2. Na terenach obszaru przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację:

- 1) wiat przystankowych;
- 2) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia;
- 3) komponowanych zespołów zieleni – niskiej i wysokiej;
- 4) innych elementów zagospodarowania określonych w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów oznaczonych symbolami US2, US3, ZP3.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania obiektów, o których mowa w ust. 2:

- 1) maksymalna wysokość wiat przystankowych nie może przekroczyć 3,5 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy wiat przystankowych nie może przekroczyć 20 m²;
- 3) zasady kształtowania zieleni określa § 7;
- 4) wysokości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej określa § 24.

4. Zasady kształtowania pasa drogowego dróg publicznych, a także tablic informacyjnych i znaków oraz obiektów i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, jak i warunki umieszczania w pasie drogowym obiektów, o których mowa w ust. 2, określają przepisy odrębne.

Rozdział 6.

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

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

2. Poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację budynków stacji transformatorowych (w tym słupowych stacji transformatorowych) i portierni, pod warunkiem zachowania minimalnych, dopuszczonych przepisami odrębnymi, odległości od krawędzi jezdni dróg.

3. Szczegółowe wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, w tym geometrii dachów, określa rozdział 10 i rozdział 12 z zastrzeżeniem § 16.

4. Dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy, dopuszczenie dotyczy nieruchomości posiadających zabudowę na granicy działki oraz nowej zabudowy zwartej, w tym bliźniaczej.

5. Dopuszcza się wydzielenie działek w drugim rzędzie poza działkami przylegającymi do dróg określonych w planie, pod warunkiem zapewnienia dla nich dostępu do drogi publicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

6. Określone w rozdziale 12 zasady i parametry kształtowania geometrii dachu stromego dotyczą bryły głównej budynku i głównej połaci dachu. Nie obejmują zasad kształtowania zadaszeń ganków, stref wejściowych, ryzalitów usytuowanych w osi bryły budynku oraz lukarn, naświetli i innych drobnych zadaszeń związanych z elementami regionalnej tradycji architektonicznej.

7. Ustala się następujące ogólne zasady usytuowania i kształtowania zabudowy w obszarze planu na terenach oznaczonych symbolami MU, MNU, MN, MN,MW,U, U i US:

- 1) nową zabudowę należy kształtować z uwzględnieniem rozplanowania i usytuowania istniejącej sąsiedniej zabudowy oraz jej wartościowych cech architektonicznego ukształtowania, w tym lokalnej tradycji architektonicznej;
- 2) budynki wchodzące w skład zespołów budowlanych, wyodrębniających się ze względu na jednorodne i spójne cechy przestrzenne, jak i budynki kształtujące ciągi pierzei wzdłuż ulic w ramach poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, powinny tworzyć ciąg wzajemnie ze sobą architektonicznie zharmonizowanych i jednorodnych stylistycznie elewacji od strony od strony dróg i przestrzeni publicznych;
- 3) dopuszcza się dachy płaskie i pulpitowe, na warunkach określonych w planie; budynki z dopuszczonymi w planie dachami płaskimi lub pulpitowymi, z wyjątkiem działek przeznaczonych od zabudowę produkcyjną i magazynową, lokalizować w głębi działki / na zapleczu działki, w odległości co najmniej 10 m od określonej na rysunku planu linii zabudowy od strony drogi;
- 4) wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynki usytuować równolegle lub prostopadle do wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się odchylenie kierunku elewacji nowego budynku maksymalnie o 30° od oznaczonej na rysunku planu 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;

- 6) na terenach położonych poza strefą ochrony konserwatorskiej, dach stromy projektowanego nowego budynku, dla którego ustalono wymóg realizacji dachu stromego, powinien obejmować co najmniej 85% powierzchni zabudowy budynku; maksymalna wysokość dachu płaskiego nie może przekraczać wysokości okapu;
- 7) stykające się ze sobą segmenty zabudowy bliźniaczej i szeregowej realizować z zachowaniem jednakowych parametrów, dotyczących:
 - a) wysokości kalenicy i okapu,
 - b) spadku połaci dachu,
 - c) materiału pokrycia dachu, sposobu jego ułożenia i koloru;
- 8) dla dachów wielospadowych przewidzieć kalenicę główną (wiodącą), której długość powinna wynosić co najmniej 50% długości elewacji budynku;
- 9) w rozwiązaniach architektonicznych wyklucza się:
 - a) lokalizację garaży blaszanych,
 - b) materiał pokrycia dachu koloru innego niż wskazanego w planie,
 - c) stosowanie elementy architektonicznego ukształtowania zabudowy niezgodnych z lokalną tradycją architektoniczną, w tym wież, kolumn i portyków oraz jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu „siding”,
 - d) lukarny i inne elementy architektonicznego ukształtowania dachów przewyższające lub równe wysokości kalenicy głównej budynku,
 - e) stosowania jako materiałów wykończeniowych blachy falistej i trapezowej na terenach objętych strefą ochrony konserwatorskiej;
- 10) dla zabudowy zlokalizowanej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują dodatkowo zasady określone w rozdziale 4.

8. Na terenach przeznaczonych pod lokalizację budynków dopuszcza się lokalizację indywidualnych urządzeń wytwarzających energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego, o mocy nieprzekraczającej:

- 1) 50 kW – instalowane na terenach oznaczonych symbolami MU, MN, MNU, MN,MW,U, RM, U, US, ZD, KS i K;
- 2) 100 kW – instalowane na terenach oznaczonych symbolami PG1, PG2.1 i PG2.2.

9. Urządzenia, o których mowa w ust. 13 sytuować na terenach działek budowlanych (na gruncie), na dachach płaskich oraz na dachach stromych, z zachowaniem następujących zasad i parametrów:

- 1) wysokość urządzeń sytuowanych na terenie działki określa § 24 ust. 4;
- 2) wysokość urządzeń sytuowanych na dachach płaskich nie może przekroczyć 0,9 m;
- 3) powierzchnia połaci dachu stromego, przeznaczona pod urządzenia płaskie (panele fotowoltaiczne lub kolektory słoneczne) nie może przekraczać:
 - a) 20% powierzchni połaci dachu budynku położonego w strefie ochrony konserwatorskiej,
 - b) 35% powierzchni połaci dachu budynku położonego poza strefą ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego (nie ogranicza się powierzchni urządzeń ukształtowanych w formie dachówki).

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określa rozdział 9.

11. Granice terenów zamkniętych (w obrębie terenów kolejowych – oznaczonych symbolem KK1) oznaczono na rysunku planu.

§ 16. 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%. Ustalenie nie dotyczy budynków zabytkowych oraz strefy "B" ochrony konserwatorskiej.

4. Określone w rozdziale 12 zasady i parametry kształtowania geometrii dachu stromego dotyczą bryły głównej budynku i głównej połaci dachu. Nie obejmują zasad kształtowania zadaszeń ganków, stref wejściowych oraz lukarn, naświetli i innych drobnych zadaszeń związanych z elementami regionalnej tradycji architektonicznej.

Rozdział 7.

Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 17. 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 US2 dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie obejmujące obiekty budowlane związane z organizacją i obsługą imprez / festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. Tymczasowe zagospodarowanie lokalizować na okres trwania imprez okolicznościowych, spotkań i festynów, lecz nie dłużej niż 5 miesięcy.

4. 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.

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

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości;
- 2) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
- 3) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 12 m²;
- 4) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 5 m;
- 5) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 90° do 120°.

Rozdział 9.

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

§ 19. 1. Na terenach oznaczonych symbolami US3 i US4 (tereny sportu i rekreacji), PG2.2 i PG3 (tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin), ZP (tereny zieleni urządzonej), ZL (tereny lasów), R (tereny rolnicze), WS (tereny wód powierzchniowych śródlądowych), KK2 (teren kolejowy – bocznicą kolejową), K1 – K4 (tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja (przepompownie) 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 § 35, § 36, § 37, § 39, § 40, § 42 i § 43, § 44, § 45, § 46, § 47, § 48, § 49, § 50, § 53 i § 54.

3. Na rysunku planu oznaczono pasy technologiczne linii elektroenergetycznych i strefy kontrolowane gazociągów wysokiego ciśnienia.

4. Zasady i ograniczenia 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. W obszarze planu wyklucza się lokalizację elektrowni wiatrowych oraz instalacji odnawialnych źródeł energii, w których energia elektryczna lub ciepło są wytwarzane z biomasy, biopłynów, biogazu lub biogazu rolniczego.

6. Na terenach oznaczonych symbolem MN1.9, MNU4, US1.1 i US1.2, PG1, PG2.1, KK2, ZD1, ZP2, ZP7, ZP9, ZP10, ZL1, ZL2, ZL6, R1.11, R1.12, R1.13, R1.16, R1.17 wykluczyć zagospodarowanie zakłócające eksploatację linii kolejowej nr 278 (E30) (teren KK1) oraz działanie urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także powodujące zagrożenie bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

7. Zasady zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii kolejowej określają przepisy odrębne.

Rozdział 10.

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

§ 20. 1. Układ dróg i powiązania układu komunikacyjnego oraz klasyfikację dróg, określa rysunek planu i uchwała.

2. Układ powiązanych ze sobą dróg tworzą:

- 1) droga główna, oznaczona symbolem KDG1,
- 2) drogi lokalne, oznaczone symbolami KDL2.1 i KDL2.2;
- 3) drogi dojazdowe, oznaczone symbolami KDD3, KDD4, KDD5;
- 4) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami KDW1 – KDW12.

3. Powiązania z układem zewnętrznym zapewniają drogi: KDG1, KDL2.1, KDL2.2.

4. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających określono w rozdz. 12.

5. W pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami odrębnymi elementy przekroju drogowego, a także tablice informacyjne, znaki oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego.

6. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń, przewodów i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) elementów zagospodarowania przestrzeni publicznej, o których mowa w rozdziale 5.

7. Elementy komunikacji służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

8. Przy przebudowie dróg w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zielenią wysoką, zlokalizowaną w obrębie linii rozgraniczających.

9. Minimalne odległości usytuowania zabudowy od dróg określają nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu i w rozdziale 12. Usytuowanie linii zabudowy określa odległość liczona od linii rozgraniczających pasa drogowego.

10. Poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi, do obsługi działek budowlanych dopuszcza się obiekty infrastruktury drogowej, obejmujące dojazdy oraz inne elementy obsługi zabudowy dopuszczone przepisami odrębnymi, o szerokości nie mniejszej niż 5 m, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z historycznym układem przestrzennym wsi.

11. Na rysunku planu wyznaczono teren istniejącej linii kolejowej nr 278 (E30) relacji Zgorzelec – Wrocław (KK1) wraz z granicą terenu zamkniętego.

§ 21. 1. W granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i samochodów ciężarowych / gospodarczych, 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 obiektów produkcyjnych – 1 miejsce postojowe / 8 stanowisk pracy,
- 3) na potrzeby usług, w następującym zakresie:
 - a) biura – 1 miejsce postojowe / 100 m² p.u.,
 - b) obiekty handlowe – 1 miejsce postojowe / 60 m² p.u.,
 - c) obiekty sportu i rekreacji – 1 miejsce parkingowe / 100 m² p.u.,
 - d) obiekty gastronomii – 1 miejsce parkingowe / 40 m² p.u.,
 - e) usługi pozostałe – 1 miejsce postojowe / 80 m² p.u.

3. W ramach ilości miejsc parkingowych, określonych w ust. 2, ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości:

- 1) 1 miejsce parkingowe przy liczbie miejsc na parkingu od 5 do 20;
- 2) 2 miejsca parkingowe przy liczbie miejsc na parkingu od 21 do 60;
- 3) 4% z liczby miejsc parkingowych przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 60.

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 istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych.

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

- 1) tereny dróg – oznaczone symbolem KDG, KDL, KDD i KDW na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) tereny oznaczone symbolem US oraz R;
- 3) tereny lasów – oznaczone symbolem ZL, z wykorzystaniem wewnętrznych dróg leśnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) inne tereny wyznaczone w planie.

§ 23. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów objętych planem:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub z indywidualnych studni i ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) odprowadzenie ścieków (komunalnych i bytowych) poprzez istniejące sieci kanalizacyjne (gminnego systemu kanalizacyjnego); dopuszcza się gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych lub ich oczyszczanie w przydomowych lub grupowych (zakładowych) oczyszczalniach ścieków, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) odprowadzanie wód opadowych – do kanalizacji deszczowej lub w sposób indywidualny, poprzez instalacje umożliwiające odprowadzenie wody do gruntu lub do istniejących cieków i rowów, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 4) dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ust. 4;
- 5) dostawę do celów gospodarczych i grzewczych gazu ziemnego z dystrybucyjnej sieci i urządzeń przedsiębiorstwa gazowniczego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych;
- 7) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje grzewcze.

2. W zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.

3. Wyklucza się odprowadzenie wód opadowych na tereny kolejowe (oznaczone symbolem KK1) oraz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

4. Dopuszcza się zasilanie (pokrycie potrzeb) w energię elektryczną z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło z odnawialnego źródła energii o mocy nieprzekraczającej 50 kW i 100 kW, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego, zlokalizowanych zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4 i rozdziale 6.

5. 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.

§ 24. 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; przebudowę linii 110 kV dopuszcza się 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 stacji transformatorowych) przewidzieć w ramach wydzielonych terenów przeznaczonych pod zabudowę; zapewniać ich centralne położenie względem obciążenia, 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. Ustala się następujące maksymalne wysokości infrastruktury technicznej, z wyjątkiem obiektów zlokalizowanych na wydzielonych liniach rozgraniczających terenach, oznaczonych symbolami K1 – K4 oraz KK1 i KK2:
- 1) obiektów budowlanych i urządzeń umieszczanych na terenie (łącznie z ich częścią budowlaną), nie umieszczanych na masztach i słupach:
 - a) na terenach położonych w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej: 2,5 m;
 - b) na pozostałych terenach określonych w planie: w obszarze wyznaczonym linią zabudowy: 3,5 m; poza obszarem wyznaczonym linią zabudowy – między krawędzią jezdni a linią zabudowy: 1,6 m;
 - 2) masztów i słupów – łącznie z umieszczonymi na nich urządzeniami technicznymi:
 - a) na terenach położonych w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej: 10 m,
 - b) na pozostałych terenach określonych w planie: 15 m, z wyjątkiem telekomunikacji.
5. Rozbudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej nie może kolidować z historycznym krajobrazem kulturowym wsi.
6. W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów naziemnych infrastruktury technicznej.

§ 25. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) linię elektroenergetyczną o napięciu 110 kV i jej pas technologiczny o szerokości 20 m, tj. po 10 m od osi linii w obu kierunkach;
- 2) linie elektroenergetyczne o napięciu 20 kV i ich pasy technologiczne o szerokości 10 m, tj. po 5 m od osi linii w obu kierunkach.

2. W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w ust.1, ustala się zakaz lokalizacji zabudowy i zagospodarowania nie zapewniających bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji linii. Wymagane dla zachowania bezpieczeństwa linii odległości zabudowy, określają przepisy odrębne.

3. Zasady lokalizacji drzew w pasach technologicznych określono w § 7 ust. 4.

4. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN500 PN 8,4MPa (Granica państwa – Tłocznia Jeleniów) wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości:
 - a) związaną z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN1.4 i terenem zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej oznaczonej symbolem MU8 (na terenach obowiązuje zakaz lokalizacji budynków użyteczności publicznej): po 35 m od osi gazociągu (łącznie strefa kontrolowana 70 m),
 - b) związaną z terenami kolejowymi (KK): po 50 m od osi gazociągu (łącznie strefa kontrolowana: 100 m),

- c) związaną z terenami powierzchniowej eksploatacji kopalin (PG): po 20 m od osi gazociągu, (łącznie strefa kontrolowana: 40 m); dodatkowo wzdłuż gazociągu określono pas ochronny wzdłuż obrzeża wyrobiska odkrywkowego o szerokości 10 m,
 - d) związaną z terenami ZP i R: po 20 m od osi gazociągu (łącznie strefa kontrolowana: 40 m),
 - e) związaną z terenami WS: po 5 m od osi gazociągu (łącznie strefa kontrolowana: 10 m),
 - f) związaną z terenami ZL: po 2 m od osi gazociągu – stanowiąca przecinkę leśną.
- 2) gazociąg wysokiego ciśnienia DN150 PN 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 nie zapewniającego 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.

§ 26. 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 KDG1, KDL2.1 i KDL2.2, KDD3 – KDD5 i KDW1 – KDW12 w wysokości 0,1%;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 30%.

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe dla terenów.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MU1 – MU12 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona;
- 3) dopuszcza się na oddzielnych działkach budowlanych zabudowę mieszkaniową, usługową, usługowo-mieszkaniową oraz zagrodową;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem MU8 wyklucza się lokalizację budynków użyteczności publicznej w odległości mniejszej niż 65 m od osi gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN500 PN 8.4MPa (Granica państwa – Tłocznia Jeleniów), oznaczonego na rysunku planu.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 0,70;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dach płaski lub pulpitowy;
- 5) powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garażowych z dachem pulpitowym lub płaskim nie może przekroczyć 20% powierzchni zabudowy wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;
- 6) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego: od 38° do 45°; kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: od 12° do 45°;
- 7) pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna lub cementowa (matowa) koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej);

- 8) pokrycie dachu pulpitowego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny (tym blachodachówka) – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej);
- 9) pokrycie dachu płaskiego: materiał bitumiczny, blachodachówka – koloru grafitowego (szarego) lub ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej);
- 10) maksymalna wysokość kalenicy: 10 m; budynków zabytkowych – istniejąca do zachowania;
- 11) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem z dachem pulpitowym: 4,5 m;
- 12) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem płaskim: 3,5 m;
- 13) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo: 20 m, budynku usytuowanego szczytowo: 11 m; budynki istniejące: do zachowania;
- 14) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 42 m.

3. Dla terenów obowiązują dodatkowo, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej.

4. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, występującego na terenie MU1, obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1.1 – MN1.9 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – wyłącznie w budynkach do 4 mieszkań, zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna.
- 3) dopuszcza się usługi nieuciążliwe zlokalizowane wyłącznie w wydzielonych lokalach użytkowych o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem MN1.4 wyklucza się lokalizację budynków użyteczności publicznej w odległości mniejszej niż 65 m od osi gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN500 PN 8.4MPa (Granica państwa – Tłocznia Jeleniów), oznaczonego na rysunku planu.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 0,50;
- 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 budynków gospodarczych i garaży, nie przekraczających w obrębie działki budowlanej 40 m² powierzchni zabudowy; dopuszcza się dach płaski bądź pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci: dachu stromego dwuspadowego: od 35° do 45°, dachu pulpitowego: od 12° do 45°;
- 6) pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa (matowa) koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej) lub grafitowego (szarego);
- 7) pokrycie dachu pulpitowego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny (tym blachodachówka) – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej) lub grafitowego (szarego);
- 8) maksymalna wysokość kalenicy: 10 m;
- 9) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem płaskim: 3 m, z dachem pulpitowym: 4,5 m;
- 10) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo: 21 m, budynku usytuowanego szczytowo: 10 m;

11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 30 m.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN2.1 – MN2.13 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – wyłącznie w budynkach do 4 mieszkań, zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa;
- 3) dopuszcza się usługi nieuciążliwe zlokalizowane wyłącznie w wydzielonych lokalach użytkowych o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,08 – 0,50;
- 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 wolnostojących budynków gospodarczych i garaży, nie przekraczających w obrębie działki budowlanej 40 m² powierzchni zabudowy; dopuszcza się dach płaski bądź pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci: dachu stromego dwuspadowego: od 30° do 45°, dachu pulpitowego: od 12° do 45°;
- 6) pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny (tym blachodachówka) – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej) lub grafitowego (szarego);
- 7) pokrycie dachu pulpitowego: dachówka (ceramiczna / cementowa), materiał dachówkopodobny (tym blachodachówka) lub materiał bitumiczny – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej) lub grafitowego (szarego);
- 8) maksymalna wysokość kalenicy: 10 m;
- 9) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem płaskim: 3 m, z dachem pulpitowym: 4,5 m;
- 10) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo: 21 m, budynku usytuowanego szczytowo: 11 m;
- 11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 4 m do 34 m.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU1 – MNU5 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- 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: 0,05 – 0,50;
- 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 wolnostojących budynków gospodarczych i garaży, nie przekraczających w obrębie działki budowlanej 50 m² powierzchni zabudowy; dopuszcza się dach płaski bądź pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci: dachu stromego dwuspadowego / wielospadowego: od 30° do 45°, dachu pulpitowego: od 12° do 45°;

- 6) pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny (tym blachodachówka) – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej) lub grafitowego (szarego);
- 7) pokrycie dachu pulpitowego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, materiał dachówkopodobny (tym blachodachówka) lub materiał bitumiczny – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej) lub grafitowego (szarego);
- 8) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m;
- 9) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem płaskim bądź pulpitowym: 4,5 m;
- 10) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo: 22 m, budynku usytuowanego szczytowo: 11 m;
- 11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 5 m do 40 m.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN,MW,U1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty usług i produkcji rolnej, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzone.

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: 0,05 – 0,90;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 0,20;
- 4) dach:
 - a) budynków zabytkowych – istniejący do zachowania,
 - b) budynków nowych – podlegających rekonstrukcji i odtworzeniu: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy dwuspadowy lub wielospadowy (dopuszcza się dodatkowe elementy ukształtowania dachu o ile potrzeba ich wprowadzenia będzie wynikała z analizy historycznych materiałów ikonograficznych i przeprowadzonych badań architektonicznych zgodnie z przepisami odrębnymi);
- 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego / wielospadowego: od 35° do 55°;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy:
 - a) budynków istniejących: istniejąca do zachowania,
 - b) budynków nowych – podlegających rekonstrukcji i odtworzeniu: 10 m (dopuszcza się podwyższenie wysokości kalenicy maksymalnie o 3 m ile potrzeba podwyższenia będzie wynikała z analizy historycznych materiałów ikonograficznych i przeprowadzonych badań architektonicznych zgodnie z przepisami odrębnymi);
- 7) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna koloru czerwonego (ceglastego) – zgodna z historycznym ukształtowaniem budynków;
- 8) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 55 m.

3. Dla terenu obowiązują dodatkowo, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RM1 i RM2 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: 0,05 – 0,70;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dach płaski lub pulpitowy;
- 5) powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garażowych z dachem pulpitowym lub płaskim nie może przekroczyć 25% powierzchni zabudowy wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;
- 6) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego: od 38° do 45°; kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: od 12° do 45°;
- 7) pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna lub cementowa (matowa) koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej);
- 8) pokrycie dachu pulpitowego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny (tym blachodachówka) – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej) lub grafitowego (szarego);
- 9) pokrycie dachu płaskiego: materiał bitumiczny, materiał dachówkopodobny (blachodachówka) – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej) lub grafitowego (szarego);
- 10) maksymalna wysokość kalenicy: 10 m; budynków zabytkowych: istniejąca do zachowania;
- 11) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem z dachem pulpitowym: 4,5 m;
- 12) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem płaskim: 3,5 m;
- 13) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo: 25 m, budynku usytuowanego szczytowo: 11 m; budynki istniejące: do zachowania;
- 14) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 24 m.

3. Dla terenów obowiązują dodatkowo, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej.

4. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, występującego na terenie RM1, obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej nieuciążliwej (światlica);
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna / wielorodzinna), obiekty sportu i rekreacji;
- 3) dopuszcza się usługi wyłącznie w zakresie określonym w § 2 pkt 5 lit. a i m.

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: 0,18 – 0,40;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,25;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy; dla budynku gospodarczego dopuszcza się dach płaski lub pulpitowy;

- 5) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego z dachem pulpitowym lub płaskim nie może przekroczyć 15% powierzchni zabudowy budynku świetlicy;
- 6) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego: od 35° do 45°; kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: od 12° do 45°;
- 7) pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny (tym blachodachówka) – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej);
- 8) pokrycie dachu pulpitowego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny (tym blachodachówka) – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej) lub grafitowego (szarego);
- 9) maksymalna wysokość kalenicy: 10 m;
- 10) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem z dachem pulpitowym: 4,5 m;
- 11) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem płaskim: 3,5 m;
- 12) maksymalna wysokość budowli oraz urządzeń sportu i rekreacji: 4 m;
- 13) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 28,5 m;
- 14) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 9 m do 23 m.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami US1.1, US1.2 i US2 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,25;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,25;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 25° do 45°;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 7 m;
- 7) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny (tym blachodachówka) – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej) lub grafitowego (szarego);
- 8) maksymalna wysokość maksymalna wysokość budowli oraz urządzeń sportu i rekreacji: 7 m;
- 9) maksymalna wysokość tymczasowych obiektów budowlanych (na terenie US2): 3,5 m;
- 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości:
 - a) na terenach US1.1 i US1.2: 15 m od terenu KK1 i 3 m od drogi KDW11,
 - b) na terenie US2: w granicach od 9 m do 12 m od drogi KDW10.

3. Teren US2 stanowi obszar przestrzeni publicznej.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami US3 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 60%;
- 2) maksymalna wysokość budowli oraz urządzeń sportu i rekreacji: 3,5 m.

3. Ustala się zakaz lokalizacji budynków.

4. Dla terenu obowiązują dodatkowo, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej.

5. Teren stanowi obszar przestrzeni publicznej.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US4 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 80 %;
- 2) maksymalna wysokość budowli oraz urządzeń sportu i rekreacji: 2,5 m.

3. Ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 37. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PG1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren powierzchniowej eksploatacji kopalin, obejmujące:
 - a) odkrywkową eksploatację górnictw – wydobywanie kopaliny ze złoża,
 - b) przeróbkę i sortowanie kopaliny (zakład przeróbczy z odpuszczeniem lokalizacji budynków),
 - c) składowanie odpadów wydobywczych, zwałowanie mas ziemnych oraz humusu,
 - d) rekultywację terenu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: 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:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,90;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,45;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40%;
- 4) dach: płaski;
- 5) maksymalna wysokość elewacji / attyki: 9 m;
- 6) maksymalna wysokość budowli przemysłowych oraz instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych obsługi kopalni / zakładu górnictwa: 25 m;
- 7) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości:
 - a) od terenu KK2: w granicach od 17 m do 21 m,
 - b) od drogi KDL2.2: w granicach od 117 m do 139 m.

3. Zasady zagospodarowania terenu w zakresie działalności górnictwa określa § 9.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PG2.1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren powierzchniowej eksploatacji kopalin, obejmujące:
 - a) przeróbkę i sortowanie kopaliny (zakład przeróbczy z dopuszczeniem lokalizacji budynków),

- b) składowanie odpadów wydobywczych, zwałowanie mas ziemnych oraz humusu,
- c) rekultywację terenu;

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:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,90;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,45;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40%;
- 4) dach: płaski;
- 5) maksymalna wysokość elewacji / attyki: 9 m;
- 6) maksymalna wysokość budowli przemysłowych oraz instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych obsługi kopalni / zakładu górniczego: 25 m;
- 7) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od drogi w granicach od 14 m do 40 m.

3. Zasady zagospodarowania terenu w zakresie działalności górniczej określa § 9.

§ 39. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PG2.2 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny powierzchniowej eksploatacji kopalni, obejmujące:
 - a) przeróbkę i sortowanie kopaliny (zakład przeróbczy z wykluczeniem lokalizacji budynków),
 - b) składowanie odpadów wydobywczych, zwałowanie mas ziemnych oraz humusu,
 - c) rekultywację terenu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość budowli przemysłowych oraz instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych obsługi kopalni / zakładu górniczego: 25 m.

4. Zasady zagospodarowania teren w zakresie działalności górniczej określa § 9.

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PG3 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny powierzchniowej eksploatacji kopalni, obejmujące:
 - a) odkrywkową eksploatację górniczą – wydobywanie kopaliny ze złoża,
 - b) przeróbkę i sortowanie kopaliny (zakład przeróbczy z wykluczeniem lokalizacji budynków),
 - c) składowanie odpadów wydobywczych, zwałowanie mas ziemnych oraz humusu,
 - d) rekultywację terenu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

3. Dla terenu, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 70%

2) maksymalna wysokość budowli przemysłowych oraz instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych obsługi kopalni / zakładu górniczego: 20 m.

4. Zasady zagospodarowania terenów w zakresie działalności górniczej określa § 9.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZD1 i ZD2 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren ogrodów działkowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzona, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,10;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,05;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 80 %;
- 4) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa, a także materiał dachówkopodobny (tym blachodachówka) – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej) lub grafitowego (szarego);
- 5) maksymalna wysokość kalenicy: 7 m;
- 6) maksymalna wysokość okapu lub wysokość elewacji / attyki: 4 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachu: od 30° do 50°;
- 8) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 5 m do 6 m.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP1 i ZP2 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej (teren obejmuje obszary zieleni historycznej: zabytkowy park pałacowy);
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, wody powierzchniowe śródlądowe, historyczne elementy zagospodarowania przestrzennego zabytkowego parku pałacowego.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 90%;
- 2) 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.

4. Dla terenów obowiązują dodatkowo, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej.

§ 43. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami ZP3 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej (teren obejmuje obszary zieleni historycznej: teren ruiny ewangelickiego zespołu kościelnego z tynem pocmentarnym).
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, historyczne elementy zagospodarowania przestrzennego: ruiny obiektów zabytkowych, ogrodzeń kamiennych i murów granicznych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków.

3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 80%.

4. Historyczne elementy zagospodarowania przestrzennego: ruiny, ogrodzenia i mury graniczne – do zachowania.

5. Dla terenu obowiązują dodatkowo, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej.

6. Teren stanowi obszar przestrzeni publicznej.

§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP4 – ZP11 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%.

§ 45. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem ZL1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu (teren obejmuje obszary zieleni historycznej: zabytkowy park pałacowy);
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: wody powierzchniowe śródlądowe, historyczne elementy zagospodarowania przestrzennego zabytkowego parku pałacowego.
2. Dla terenu wyklucza się lokalizację budynków.
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.

4. Dla terenu obowiązują dodatkowo, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej.

§ 46. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL2 – ZL19 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: wody powierzchniowe śródlądowe.
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.
4. Dopuszcza się budowle określone w przepisach odrębnych.
5. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, występującego na terenach oznaczonych symbolami ZL15, ZL17 i ZL18 obowiązują zakazy wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.

6. Dla terenów oznaczonych symbolami ZL2 i ZL3 obowiązują dodatkowo, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej.

§ 47. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami R1.1 – R1.18 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budowle i urządzenia służące produkcji rolnej, wody powierzchniowe śródlądowe, lasy, infrastruktura drogowa, 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.

5. Dla terenów oznaczonych symbolami R1.14, R1.15, R1.16 obowiązują dodatkowo, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej.

§ 48. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami R2.1 – R2.5 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe śródlądowe, lasy, infrastruktura drogowa, infrastruktura techniczna – sieci podziemne, naziemne wyłącznie zgodnie z warunkami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

2. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 95%.

3. Ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) budynków oraz budowli i urządzeń służących produkcji rolnej;
- 2) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej wykluczonych w przepisach odrębnych w pasie terenu pod przyszłą budowę drogi klasy G.

§ 49. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami R3.1 i R3.2 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe śródlądowe, zieleń nieurządzona, lasy, wały przeciwpowodziowe, infrastruktura techniczna – sieci podziemne, naziemne wyłącznie zgodnie z warunkami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków.

3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 97%.

4. Dla części terenów obowiązują dodatkowo określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej.

5. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, występującego na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują zakazy wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne, w tym zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej.

§ 50. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS1 – WS5 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, obiekty urządzenia i obiekty gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji zabudowy (budynków) z wyjątkiem budowli i urządzeń określonych w ust. 1.

§ 51. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KS1 i KS2 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji samochodowej – stacja paliw;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 0,25;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,25;

- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25%;
- 4) dach: płaski;
- 5) maksymalna wysokość elewacji / attyki: 9 m;
- 6) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu usytuowane w odległości od dróg w granicach od 8 m do 16 m.

3. Dla terenu KS1 obowiązują dodatkowo określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej.

§ 52. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KK1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny kolejowe (linia kolejowa nr 278 (E30)),
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej (infrastruktura techniczna i kolejowa), drogi, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona.
2. Intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,0 – 0,20.
 3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20%.
 4. Maksymalna wysokość zabudowy: 35 m.
 5. Zasady lokalizacji obiektów budowlanych określają przepisy odrębne.
 6. Granice terenów zamkniętych oznaczono na rysunku planu.

§ 53. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KK2 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny kolejowe – bocznicę kolejową,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura drogowa, sieci infrastruktury technicznej (infrastruktura techniczna i kolejowa), zieleń urządzona.
2. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20%.
 3. Maksymalna wysokość budowli i urządzeń infrastruktury technicznej: 15 m.
 4. Dla terenu wyklucza się lokalizację budynków.

§ 54. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu 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.

§ 55. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej;
- 2) klasa drogi: droga główna G1/2 (dopuszcza się przekrój uliczny);
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach istniejącego pasa drogowego (szerokość od 7 m do 25 m).

§ 56. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL2.1 i KDL2.2 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 9 m do 50 m (część drogi w granicach istniejącego pasa drogowego).

§ 57. Dla terenu dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD3 – 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 KDD3: od 6 m do 15 m;
 - b) drogi KDD4: od 12 m do 48 m;
 - c) drogi KDD5: od 12 m do 27 m.

§ 58. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW1 – KDW12 ustala się:

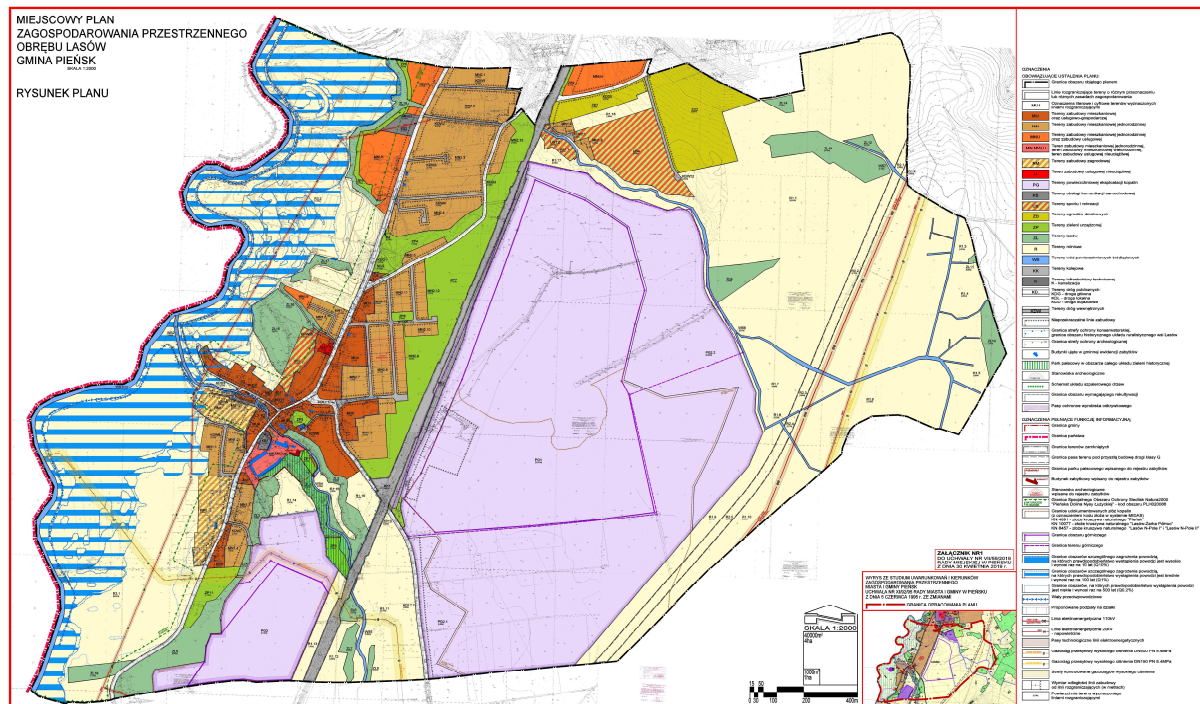
- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość jezdni należy przyjąć jak dla drogi klasy D1/2 (dwupasowej) lub D1/1 (jednopasowej);
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi KDW1 – szerokość od 5 m do 20 m,
 - b) drogi KDW2 – szerokość od 8 m do 18 m,
 - c) drogi KDW3 – szerokość od 6 m do 18 m,
 - d) drogi KDW4 – szerokość od 8 m do 30 m,
 - e) drogi KDW5 – szerokość od 10 m do 38 m,
 - f) drogi KDW6 – szerokość od 5 m do 15 m,
 - g) drogi KDW7 – szerokość od 5 m do 15 m,
 - h) drogi KDW8 – szerokość od 10 m do 22 m,
 - i) drogi KDW9 – szerokość od 4 m do 21 m,
 - j) drogi KDW10 – szerokość od 6 m do 11 m,
 - k) drogi KDW11 – szerokość od 5 m do 20 m,
 - l) drogi KDW12 – szerokość od 10 m do 20 m.

Rozdział 13. Przepisy końcowe.

§ 59. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pieńsk.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pieńsku:
Ł. Brodziak



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/59/2019

Rady Miejskiej w Pieńsku

z dnia 30 kwietnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Lasów gmina Pieńsk.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska w Pieńsku rozstrzyga, co następuje:

Do wyłożonego w dniach od 13 czerwca 2018 r. do 11 lipca 2018 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Lasów, gmina Pieńsk wpłynęły 2 uwagi. Jedna uwaga w całości i jedna częściowo nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Miasta i Gminy Pieńsk.

Po zapoznaniu się z projektem planu miejscowego oraz nieuwzględnionymi uwagami, Rada Miejska w Pieńsku postanowiła przychylić się do stanowiska Burmistrza Miasta i Gminy Pieńsk i rozstrzygnąć o nieuwzględnieniu uwag wniesionych do przedmiotowego projektu planu miejscowego. Uzasadnienie sposobu rozstrzygnięcia zawiera poniższa tabela:

Lp	Wnoszący uwagę	Treść uwagi	Uzasadnienie sposobu rozstrzygnięcia
1.	osoba fizyczna	Wnioskodawca kwestionuje ustanowienie strefy konserwatorskiej i archeologicznej na terenie działki nr 229.	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Zgodnie w wytycznych konserwatorskich teren stanowi część obszaru ruralistycznego wsi Lasów, wymagający ochrony konserwatorskiej poprzez ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej. Dokonane uzgodnienie z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w pełni potwierdza określone w projekcie planu miejscowego granice strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy w jej obrębie. Zadaniem strefy jest ochrona historycznego ukształtowania układu wsi oraz jego najbliższego otoczenia. Strefa zapewni ukształtowanie obszaru wsi z zachowaniem ustawowych wymogów ład przestrzennego, ochrony krajobrazu i ochrony dziedzictwa kulturowego. Zawarte w planie miejscowym ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej zapewniają kontynuację dotychczasowych (wynikających z tradycji budowlanej) zasad kształtowania zabudowy i nie określają wymagań szczególnych, wykraczających poza wymagania związane z kontynuacją na obszarze wsi dotychczasowych – historycznie uwarunkowanych – rozwiązań architektonicznych</p>
2.	osoby fizyczne	Przeznaczyć teren działki nr 192/25 na prowadzenie działalności wydobywczej ze zlokalizowanego złoża „Żarka – Północ”	<p>Uwaga nieuwzględniona w obrębie terenów ZP2, ZL1, ZL3 i częściowo w obrębie terenu R1.14.</p> <p>Uzasadnienie: Rozbudowana kopalnia w północnej części złoża – na terenach ZL1, ZL3, ZP2 i w całości terenu R1.14, tj. w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowego układu ruralistycznego wsi Lasów (z „zespołem pałacowo-parkowym z folwarkiem”) spowoduje kolizję z następującymi terenami chronionymi (wymagającymi ochrony): <ul style="list-style-type: none"> z terenami MN1.4, MN1.3 i MN.MW.U1 – poprzez stworzenie uciążliwości (hałas, pylenie) dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz dla mieszkańców wsi Lasów. z terenem MN.MW.U1 („zespół pałacowo-parkowy z folwarkiem” z pałacem wpisanym do rejestru zabytków – zwany dalej „zespół”) – poprzez stworzenie zagrożenia polegającego na przekształceniu i zdewastowaniu (zniszczeniu) historycznie ukształtowanego krajobrazu i jego środowiska przyrodniczego w najbliższym otoczeniu „zespołu” (w otoczeniu będącym w przeszłości integralną częścią „zespołu”) – objętego strefą ochrony konserwatorskiej; przekształcenia terenu pod działalność górniczą – w części północnej terenu R1.14 (objętym strefą ochrony konserwatorskiej) skutkować będzie utratą wartości zabytkowych i krajobrazowych „zespołu” oraz jego otoczenia z terenem R1.14, obejmującym wewnątrz krajobrazowe związane z założeniem parkowym (stanowiącym – zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi – historyczną część „zespołu pałacowo-parkowego z folwarkiem”) – poprzez stworzenie zagrożenia polegającego na przekształceniu i zdewastowaniu (zniszczeniu) historycznie ukształtowanego krajobrazu i jego środowiska przyrodniczego obszaru stanowiącego najbliższe otoczenia „zespołu” (objętego strefą </p>

		<p>ochrony konserwatorskiej);</p> <p>przekształcenia terenu na cele działalności górniczej –w części terenu R1.14 (objętym strefą ochrony konserwatorskiej) – skutkować będzie:</p> <p>1) utratą wartości zabytkowych i krajobrazowych „zespołu” oraz jego otoczenia,</p> <p>2) brakiem możliwości eksponowania historycznych elementów zagospodarowania i kompozycji „zespołu” zgodnie z wymogami konserwatorskimi,</p> <p>3) utratą walorów zabytkowych i przyrodniczych obszaru wsi wchodzącego w skład historycznego układu ruralistycznego objętego strefą ochrony konserwatorskiej – stanowiącego otoczenie „zespołu” i zapewniającego mu konserwatorskie warunki ochrony.</p> <p>- z terenami <u>ZL1</u>, <u>ZP2</u> i <u>ZL3</u> obejmującymi obszar zieleni historycznej (park pałacowy wchodzący w skład „zespołu pałacowo-parkowego z folwarkiem”), który w części wpisany jest do rejestru zabytków (ZL1) i w cz. objęty strefą ochrony konserwatorskiej (bez cz. terenu ZL3) – poprzez stworzenie zagrożeń:</p> <p>1) dla najcenniejszego drzewostanu parku w wyniku zdewastowania terenów stykających się z parkiem (z terenami ZL1 i ZL3) i w konsekwencji zmiany stosunków gruntowo-wodnych,</p> <p>2) dla obszaru parku w obrębie terenu ZP2 poprzez nieodwracalne przekształcenie i zdewastowaniu terenu – stanowiącego zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi – historyczną częścią część „zespołu pałacowo-parkowego z folwarkiem” (teren stanowi również przyrodnicze otoczenie Potoku Żareckiego, będące częścią historycznego układu ruralistycznego – wymagającego ochrony).</p> <p>W podsumowaniu należy podkreślić, że nie uwzględnienie uwagi w części (dla terenów ZP2, ZL1, ZL3 i w cz. dla terenu R1.14) wynika z:</p> <p>1) kolizji kopalni z zabytkowym „zespołem pałacowo-parkowego z folwarkiem” (głównie z parkiem pałacowym i jego drzewostanem) i z elementami historycznego układu ruralistycznego wsi (obejmującymi w szczególności wnętrza krajobrazowe związane z parkiem pałacowym oraz elementy i krajobrazu przyrodniczego integralnie związanego z „zespołem”, w tym Potok Żarecki i jego przyrodnicze otoczenie oraz zadrzewienia) – objętymi strefą ochrony konserwatorskiej;</p> <p>2) uciążliwości dla mieszkańców wsi w wyniku negatywnego oddziaływania kopalni w zakresie zanieczyszczenia powietrza i hałasu, ze względu na bliską odległość kopalni od zabudowy – istniejącej i projektowanej.</p>
--	--	---

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/59/2019

Rady Miejskiej w Pieńsku

z dnia 30 kwietnia 2019 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r., poz. 1870) Rada Miejska w Pieńsku rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Lasów, gmina Pieńsk, po stronie gminy mogą wystąpić zobowiązania związane z rozbudową uzbrojenia terenów w zakresie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

2. Inwestycje, o których mowa w pkt. 1, finansowane będą z budżetu gminy oraz ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy. Nie wyklucza się możliwości współfinansowania wyżej wymienionych zadań ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej. Dopuszcza się również udział inwestorów w finansowaniu inwestycji w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.