UCHWAŁA NR XXXIX/239/2005
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE
z dnia 30 czerwca 2005 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Wierzbna, gmina Żarów

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXIII/144/2004 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 20 maja 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwałą nr XXXI/189/2004 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 13 grudnia 2004 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXIII/144/2004 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 20 maja 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po stwierdzeniu zgodności ustaleń miejscowego planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, Rada Miejska w Żarowie uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Wierzbna, gmina Żarów.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, a przedstawiony na arkuszach: 1A w skali 1:1000 i 1B w skali 1:5000.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zawarte są w załączniku nr 2 do uchwały. Rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 2 nie są ustaleniami planu.

§ 2

1. Przeznaczenie terenu.

W obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące projektowanego przeznaczenia terenu, w tym również istniejące przeznaczenie w przypadku gdy ustalenia planu nie wprowadzają zmiany.

1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na wydzielonych działkach.
2) RM –zabudowa zagrodowa.
3) U – zabudowa usługowa na wydzielonych działkach.
4) MN/U –zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z uzupełniającą funkcją usługową.
5) R/MN – tereny rolnicze z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
6) RO – ogrody przydomowe funkcjonalnie powiązane z zabudową mieszkaniową.
7) ZP – tereny zieleni urządzonej.
8) ZC – tereny cmentarzy.
9) KD – tereny komunikacji samochodowej:
   - KD-Z – ulice klasy zbiorczej,
   - KD-L – ulice klasy lokalnej,
   - KD-D – ulice klasy dojazdowej,
   - KDW – drogi i ulice wewnętrzne,
   - KP-P – ulice ruchu pieszego.
10) KS – tereny związane z obsługą komunikacyjną (parking).
11) W – ujęcia wód komunalnych (arkusz 1B).
12) K – oczyszczalnie ścieków (arkusz 1B).
13) R – tereny użytkowane rolniczo.
14) ZL – tereny leśne.
15) WS – tereny wód powierzchniowych.

2. Zagospodarowanie terenu.

Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące zagospodarowanie terenu (oznaczenia terenu zgodnie z rysunkiem planu):

1) Arkusz 1A

<u>a) Jednostka urbanistyczna A</u>

- A.1 ZC – Teren istniejącego cmentarza oraz teren użytków rolnych. Ustala się przeznaczenie

całego terenu pod cmentarz. Teren istniejącego cmentarza objęty jest strefą ochrony zabytkowych układów zieleni kształtowanej.

 A.2 KS – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod lokalizację miejsc postojowych (parking związany z obsługą cmentarza).

 A.3 ZP – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod urządzenie zieleni izolacyjnej pomiędzy projektowaną zabudową mieszkaniową a projektowaną drogą KD-Z.

 A.4 MN – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działce.

 A.5 U – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod lokalizację usług związanych z obsługą komunikacyjną (stacja paliw, stacja obsługi samochodów) oraz usług handlowych i gastronomii z możliwością lokalizacji funkcji mieszkaniowej. Obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy (nie dotyczy istniejącego budynku). Obsługa komunikacyjna terenu ulicami KD-L i KDW.

 A.6 MN – Teren w części zabudowany (budynek mieszkalny jednorodzinny oraz budynek gospodarczy) oraz w części użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Obowiązują określone na rysunku planu: nieprzekraczalna linia zabudowy, zasada podziału terenu na działki oraz zasada lokalizacji budynków na działce.

 A.7 U – Teren usług rzemieślniczych. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Możliwa zmiana profilu usług. Uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada posiada tytuł prawny. Teren zlokalizowany jest w strefie „A" ścisłej posiada tytuł prawny .Teren zlokalizowany „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej ochrony konserwatorskiej i w strefie „OW" obserwacji archeologicznej. Wszelkie działania inwestycyjne oraz rodzaj działalności gospodarczej wymagają konsultowania i uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

 A.8 U – Istniejący zespół pałacowy nieużytkowany. Pałac wpisany jest do rejestru zabytków dnia 20.09.1983 r. pod nr 949/Wł. Ustala się adaptacje obiektów na cele usługowe z możliwością lokalizacji funkcji mieszkaniowej jako funkcji towarzyszącej. Teren zlokalizowany jest w strefie „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej i w strefie „OW" obserwacji archeologicznej oraz częściowo w strefie ochrony zabytkowych układów zieleni kształtowanej. Budynki oznaczone na rysunku planu ujęte w rejestrze i ewidencji zabytków nieruchomych, objęte są ochroną wraz z terenem posesji, na której są zlokalizowane. Wszelkie działania inwestycyjne oraz rodzaj działalności gospodarczej wymagają konsultowania i uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

 A.9 U – Teren zabudowy usługowej – turystycznej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Teren zlokalizowany jest w strefie „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej i w strefie „OW" obserwacji archeologicznej. Budynek oznaczony na rysunku planu ujęty w ewidencji zabytków nieruchomych, objęty jest ochroną wraz z terenem posesji, na której jest zlokalizowany. Wszelkie działania inwestycyjne oraz rodzaj działalności gospodarczej wymagają konsultowania i uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

 A.10 U – Zespół klasztorny, w skład którego wchodzą: kościół, plebania, cmentarz, ogród (całość ogrodzona murem). Kościół wpisany jest do rejestru zabytków dnia 24 stycznia 1964 r. pod nr 1045. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Teren zlokalizowany jest w strefie „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej i w strefie „OW" obserwacji archeologicznej oraz w strefie ochrony zabytkowych układów zieleni kształtowanej. Budynki oznaczone na rysunku planu ujęte w rejestrze i ewidencji zabytków nieruchomych, objęte są ochroną wraz z terenem posesji, na której są zlokalizowane. Wszelkie działania inwestycyjne oraz rodzaj działalności gospodarczej wymagają konsultowania i uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

 A.11 MN – Teren w części zabudowany (budynek jednorodzinny) w części niezabudowany. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Teren zlokalizowany jest w strefie „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej i w strefie „OW" obserwacji archeologicznej. Budynek oznaczony na rysunku planu ujęty w ewidencji zabytków nieruchomych, objęty jest ochroną wraz z terenem posesji, na której jest zlokalizowany. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają konsultowania i uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

 A.12 MN/U – Teren częściowo zagospodarowany (budynki gospodarcze). Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową wraz z towarzyszącą jej zabudową mieszkaniową. Teren zlokalizowany jest w strefie „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej i w strefie „OW" obserwacji archeologicznej. Wszelkie działania inwestycyjne oraz rodzaj działalności gospodarczej wymagają konsultowania i uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

 A.13 MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Teren zlokalizowany jest w strefie „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej i w strefie „OW"

obserwacji archeologicznej. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają konsultowania i uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- A.14 MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.15 MN/U – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.16 ZP – Park wpisany do rejestru zabytków dnia 17.02.1979 r. pod nr 716/Wł. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Teren zlokalizowany jest w strefie „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej i w strefie „OW" obserwacji archeologicznej oraz w strefie ochrony zabytkowych układów zieleni kształtowanej. Całość terenu podlega ochronie konserwatorskiej. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają konsultowania i uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- A.17 R/MN – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian z możliwością wydzielenia działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z lokalizacją określoną na rysunku planu (oznaczoną symbolami: A.17.1 MN, A.17.2 MN, A.17.3 MN, A.17.4 MN, A.17.5 MN, A.17.6 MN, A.17.7 MN). Dla projektowanej zabudowy obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działce.
- A.18 U – Obiekt remizy straży pożarnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.19 RM – Teren istniejącej i projektowanej zabudowy zagrodowej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian z możliwością uzupełnienia zabudową mieszkaniową i gospodarczą.
- A.20 R/MN – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian z możliwością wydzielenia działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z lokalizacją określoną na rysunku planu (oznaczoną symbolami: A.20.1 MN, A.20.2 MN, A.20.3 MN). Dla projektowanej zabudowy obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działce.
- A.21 MN – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działce.
- A.22 MN – Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla projektowanej zabudowy obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działce.
- A.23 MN – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działce.
- A.24 MN – Teren częściowo zabudowany (budynek jednorodzinny) oraz w części użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla projektowanej zabudowy obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działce.
- A.25 MN/U – Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami wbudowanymi. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian z możliwością lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i usługowych na terenie działki, z zachowaniem ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
- A.26 RM – Teren zabudowy zagrodowej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian z możliwością lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i usługowych na terenie działki, z zachowaniem ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
- A.27 MN/U – Teren częściowo zabudowany (budynek mieszkalno-usługowy) oraz w części użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla projektowanej zabudowy obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działce.
- A.28 MN – Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian z możliwością i gospodarczych na terenie działki, z zachowaniem ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
- A.29 R/MN – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian z możliwością wydzielenia działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z lokalizacją określoną na rysunku planu (oznaczoną symbolami: A.29.1 MN, A.29.2 MN). Dla projektowanej zabudowy obowiązuje ustalona na rysunku planu zasada lokalizacji budynków na działce.
- A.30 ZL – Teren zalesiony. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.31 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.

 A.32 MN – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działce.
 A.33 MN – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Obowiązują określone na rysunku planu: nieprzekraczalna linia zabudowy, zasada podziału terenu na działki oraz zasada lokalizacji budynków na działce.
 A.34 R/MN – Teren użytkowany rolniczo w części zabudowany (budynek jednorodzinny). Ustala się użytkowanie terenu bez zmian z możliwością wydzielenia działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z lokalizacją określoną na rysunku planu (oznaczoną symbolami: A.34.1 MN, A.34.2 MN, A.34.3 MN, A.34.4 MN, A.34.5 MN, A.34.6 MN, A.34.7 MN, A.34.8 MN, A.34.9 MN) . Dla projektowanej zabudowy obowiązuje określona na rysunku planu zasada lokalizacji budynków na działce.
 A.35 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Teren ten położony jest w strefie zalewu wodami powodziowymi Q1%.
 A.36 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Teren ten położony jest w strefie zalewu wodami powodziowymi Q1%.
 A.37 WS – Potok Jabłoniec. Ustala się użytkowanie bez zmian.

b) Jednostka urbanistyczna B
 B.1 ZP – Teren zadrzewiony. Ustala się utrzymanie obecnego zagospodarowania jako zieleni ochronnej od komunikacji.
 B.2 MN – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Obowiązują ustalone na rysunku planu: linia zabudowy, zasada podziału terenu na działki oraz zasada lokalizacji budynków na działce. Obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z lokalizacji w strefie ochrony pośredniej ujęć wód komunalnych.
B.3 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Możliwy podział terenu na działki użytkowane rolniczo, funkcjonalnie powiązane z zabudową mieszkaniową oznaczoną symbolem B.2 MN.
 B.3.1. R Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.4 MN – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Ustala się określone na rysunku planu linie zabudowy: nieprzekraczalną od drogi KD-Z 1/2, obowiązującą od drogi KDW. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu drogą KDW. Obowiązują ustalone na rysunku planu: zasada podziału terenu na działki oraz zasada lokalizacji budynków na działce. Obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z lokalizacji w strefie ochrony pośredniej ujęć wód komunalnych.
 B.5 U – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod urządzenia sportowo-rekreacyjne (boisko sportowe, korty tenisowe, zbiorniki wodne).
 B.6 MN – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Obowiązują ustalone na rysunku planu: linie zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działce.
 B.7 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.8 R – Teren użytkowany rolniczo oraz istniejący zbiornik wodny. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.9 MN – Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla nowej zabudowy ustala się określone na rysunku planu linie zabudowy: nieprzekraczalną od drogi KD-Z 1/2, obowiązującą od drogi KDW. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu drogą KDW. Obowiązują ustalone na rysunku planu: zasada podziału terenu na działki oraz zasada lokalizacji budynków na działce.
 B.10 MN – Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla nowej zabudowy obowiązuje ustalona na rysunku planu: linia zabudowy i zasada lokalizacji budynku na działce.
 B.11 MN – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla nowej zabudowy ustala się określoną na rysunku planu linię zabudowy od drogi KDW. Obowiązują ustalone na rysunku planu: zasada podziału terenu na działki oraz zasada lokalizacji budynków na działce.
 B.12 MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.13 MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.

 B.14 MN - Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla nowej zabudowy ustala się określoną na rysunku planu linię zabudowy od drogi KDW. Obowiązują ustalone na rysunku planu: zasada podziału terenu na działki oraz zasada lokalizacji budynków na działce.
 B.15 ZC – Teren nieczynnego cmentarza. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.16 ZL – Teren leśny. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.17 MN – Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w części niezagospodarowany.
Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla nowej zabudowy obowiązuje ustalona na rysunku planu: linia zabudowy i zasada lokalizacji budynku na działce.
 B.18 MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny niezagospodarowane. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz adaptację budynku byłej świetlicy na budynek wielorodzinny. Dla nowej zabudowy obowiązują ustalone na rysunku planu: linia zabudowy, zasady lokalizacji budynku na działce i podziału terenu na działki. Budynek oznaczony na rysunku planu ujęty w ewidencji zabytków nieruchomych, objęty jest ochroną wraz z terenem posesji, na której jest zlokalizowany. Na części terenu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, przed podjęciem prac ziemnych należy uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
 B.19 ZL – Teren leśny. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.20 MN – Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.21 ZL – Teren leśny. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.22 MN – Teren niezagospodarowany. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Obowiązuje ustalona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działce.
 B.23 MN – Teren niezagospodarowany. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Obowiązuje ustalona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynku na działce.
 B.24 MN – Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz budynku mieszkalnego w trakcie realizacji. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Na części terenu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, przed podjęciem prac ziemnych należy uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
 B.25 MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.26 RM – Teren zabudowy zagrodowej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.27 MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.28 RM –. Teren zabudowy zagrodowej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian z możliwością lokalizacji na wolnych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz budynków gospodarczych. Dla nowej zabudowy obowiązuje ustalona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynku na działce.
 B.29 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Na części terenu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, przed podjęciem prac ziemnych należy uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
 B.30 ZL – Teren zalesiony. Na terenie tym występuje stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków archeologicznych pod nr 296/Arch/67. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Wszelkie prace ziemne w rejonie stanowiska archeologicznego wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora
Zabytków.
 B.31 MN – Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla nowej zabudowy obowiązuje ustalona na rysunku planu linia zabudowy, zasada podziału terenu na działki oraz zasada lokalizacji budynków na działce. Na części terenu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, przed podjęciem prac ziemnych należy uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
 B.32 RO – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu jako ogrody przydomowe powiązane funkcjonalnie z projektowaną zabudową mieszkaniową.
 B.33 MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny niezagospodarowane użytkowane rolniczo. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową

jednorodzinną. Dla nowej zabudowy obowiązuje ustalona na rysunku planu linia zabudowy i zasada lokalizacji nowych budynków na działce.
 B.34 MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
 B.35 MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
 B.36 RM – Teren zabudowy zagrodowej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.37 MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej oraz ogrodów przydomowych. Ustala się możliwość wtórnego podziału terenu na działki budowlane.
Obowiązuje ustalona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji nowych budynków na działce.
 B.38 MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren niezabudowany. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla nowej zabudowy obowiązuje ustalona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji nowych budynków na działce.
 B.39 MN/U – Teren zabudowy zagrodowej obecnie nieużytkowanej. Ustala się przeznaczenie terenu na działalność usługowo-produkcyjną z towarzyszącą funkcją mieszkaniową. Ustala się możliwość adaptacji istniejących obiektów na te cele.
 B.40 MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
 B.41 RM Teren zabudowy zagrodowej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.41.1 MN – Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla nowej zabudowy obowiązuje ustalona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji nowych budynków na działce. Budynek oznaczony na rysunku planu ujęty w ewidencji zabytków nieruchomych, objęty jest ochroną wraz z terenem posesji, na której jest zlokalizowany.
 B.42 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.43 R Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.44 MN Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla nowej zabudowy obowiązują ustalone na rysunku planu: linia zabudowy, zasada podziału terenu na działki oraz zasada lokalizacji budynków na działce.
 B.45 MN/U Teren zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.46 RM – Teren zabudowy zagrodowej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.47 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.48 MN/U – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.49 MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren ogrodów przydomowych. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla nowej zabudowy obowiązuje ustalona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynku na działce.
 B.50 U – Istniejące boisko sportowe. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.51 MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla nowej zabudowy obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynku na działce.
 B.52 MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.53 MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.54 R Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.55 R Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Część terenu oznaczona na rysunku planu położona jest w strefie zalewu wodami powodziowymi Q1%.
 B.56 MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.57 WS – Wody powierzchniowe. Ustala się użytkowanie bez zmian.
 B.58 MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.59 WS Wody powierzchniowe. Ustala się użytkowanie bez zmian.

 B.60 R Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.61 R Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.62 RM – Teren zabudowy zagrodowej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Budynki oznaczone na rysunku planu ujęte w ewidencji zabytków nieruchomych, objęte są ochroną wraz z terenem posesji, na której są zlokalizowane.
 B.62.1 R Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.63 WS Wody powierzchniowe. Ustala się użytkowanie bez zmian.
 B.64 MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.64 MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.65 RM Teren zabudowy zagrodowej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Budynki oznaczone na rysunku planu ujęte w ewidencji zabytków nieruchomych, objęte są ochroną wraz z terenem posesji, na której są zlokalizowane
 B.66 RM Teren zabudowy zagrodowej mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.66 RM Teren zabudowy zagrodowej mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.67 MN – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Obowiązuje ustalona na rysunku planu linia zabudowy i zasada lokalizacji budynku na działce.
 B.68 WS Wody powierzchniowe. Ustala się użytkowanie bez zmian.
 B.69 R Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.70 R Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 B.71 R Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Część terenu oznaczona na rysunku planu położona jest w strefie zalewu wodami powodziowymi Q1%.

2) Arkusz 1B
 1 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 2 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 3 R, 3aR – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 4 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian
 5 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 6 ZL – Teren leśny. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 7 R - Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 8 W – Ujęcia wód komunalnych (bezpośrednia strefa ochrony ujęć). Ustala się użytkowanie bez zmian.
 9 W - Ujęcia wód komunalnych (bezpośrednia strefa ochrony ujęć). Ustala się użytkowanie bez zmian.
 10 W - Ujęcia wód komunalnych (bezpośrednia strefa ochrony ujęć). Ustala się użytkowanie bez zmian.
 11 ZL - Teren leśny. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 12 R - Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
 13 WS - Wody powierzchniowe. Ustala się użytkowanie bez zmian.
 14 WS - Wody powierzchniowe. Ustala się użytkowanie bez zmian.
 15 ZL – Teren leśny. Ustala się użytkowanie bez zmian.
 16 K – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod urządzenia związane z kanalizacją sanitarną. Teren położony jest w strefie zalewu wodami powodziowymi Q1%.
 17 K – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod urządzenia związane z kanalizacją sanitarną. Teren ten położony jest w strefie zalewu wodami powodziowymi Q1%.
 18 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Część terenu oznaczona na rysunku planu położona jest w strefie zalewu wodami powodziowymi Q1%.
 19 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Część terenu oznaczona na rysunku planu położona jest w strefie zalewu wodami powodziowymi Q1%.
 20 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Część terenu oznaczona na rysunku planu położona jest w strefie zalewu wodami powodziowymi Q1%.
 21 MN – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną.
 22 MN – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

 23 MN – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. KD – Drogi publiczne. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) Ustalenia z zakresu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego formułowane są w odniesieniu do następujących terenów:

a) historycznie ukształtowanej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej,
b) projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
c) komunikacji,
d) terenów zielonych i rekreacyjnych.

2) Dla obszaru obejmującego historycznie ukształtowaną zabudowę mieszkaniową, zagrodową i usługową ustala się rehabilitację zabudowy. Możliwa jest realizacja zabudowy uzupełniającej, przy realizacji tej zabudowy obowiązuje nawiązanie do istniejącej linii zabudowy, wysokości zabudowy sąsiedniej, rodzaju i nachylenia połaci dachowych oraz ich pokrycia, a także urządzenia działek sąsiednich, faktury i kolorystyki elewacji oraz ogrodzenia frontów działek.

W trakcie prac modernizacyjnych możliwa jest zmiana formy dachów z zachowaniem następujących wymogów: minimalne nachylenie połaci dachów powinno wynosić 30˚,stosowanie dachów symetrycznych, zalecane pokrycie dachu ceramiczne, niedopuszczalne jest stosowanie dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy.

Usługi mogą być realizowane jako wbudowane nieprzekraczające 30% powierzchni całkowitej budynku, a także na wydzielonych działkach z zachowaniem warunków wynikających z rysunku planu. Zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu „siding", blachy falistej i trapezowej.

3) Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się następujące warunki:

a) obowiązują ustalone na rysunku planu linie zabudowy,
b) wysokość zabudowy ustala się na dwie kondygnacje łącznie z poddaszem mieszkalnym,
c) możliwe jest podpiwniczenie budynków mieszkalnych pod warunkiem, że poziom posadowienia parteru nie będzie wyższy niż 0,5 m ponad średni poziom terenu,
d) projekty zagospodarowania działek muszą uwzględniać relacje z zabudową i urządzeniem działek sąsiednich a w szczególności: charakterem zabudowy i kolorystyką elewacji, a także ogrodzeniem frontu działek,
e) w uzasadnionym przypadku potwierdzonym studium krajobrazowym możliwa jest lokalizacja budynku z dachem płaskim,
f) usługi mogą być realizowane jako wbudowane nieprzekraczające 30% powierzchni całkowitej budynku, a także na wydzielonych działkach z zachowaniem warunków wynikających z rysunku planu,
g) zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu „siding", blachy falistej i trapezowej.

4) Ustala się zachowanie istniejącego układu przestrzennego dróg i ulic oraz placów ze względu na jego historyczny charakter. Powyższe nie dotyczy projektowanych dróg wewnętrznych.

5) Ustala się zachowanie starodrzewu towarzyszącego zabudowie, a także zwartych zadrzewień. wprowadza się obowiązek zagospodarowania zielenią wysoką terenów nienadających się pod zabudowę, jako zielni spełniającej funkcję ochrony akustycznej, optycznej oraz chroniącej przed negatywnym wpływem projektowanego zainwestowania na tereny sąsiednie.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1) Ochronie podlegają:

a) zasoby środowiska takie jak: powietrze atmosferyczne, wody powierzchniowe i podziemne, powierzchnia ziemi, klimat akustyczny,

b) zasoby przyrody ożywionej w szczególności istniejący starodrzew w tym również wzdłuż ciągów komunikacyjnych z wyjątkiem miejsc związanych z modernizacją i rozbudową układu komunikacyjnego, ewentualną likwidację należy ograniczyć do minimum; szczególnej ochronie podlegają drzewa pomnikowe,

2) Obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych i technologicznych przyjaznych dla środowiska nośników energii (gaz, olej, energia elektryczna).

3) Uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

4) Usuwanie odpadów komunalnych odbywać się będzie w systemie gospodarki komunalnej.
5) Gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.
6) Nawierzchnie dojazdów i miejsc parkingowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu i wód powierzchniowych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
1) Celem ochrony dziedzictwa kulturowego wyznacza się:
a) strefę „A" ochrony konserwatorskiej, zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku planu, obejmującej kościół parafialny z otoczeniem oraz zespół pałacowo-parkowy.

W strefie tej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- pierwszeństwo wymagań konserwatorskich nad działalnością inwestycyjną,
- ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
- ochrona obiektów wpisanych do ewidencji zabytków,
- zmiany podziału nieruchomości.

Zmiany przeznaczenia obiektów oraz projektowana przebudowa, rozbudowa, a także remonty wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Prowadzenie prac ziemnych może odbywać się wyłącznie pod nadzorem służb archeologicznych i wymaga zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

b) strefę ochrony układów zabytkowej zieleni kształtowanej, zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku planu, obejmującej cmentarz oraz park. W strefie tej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- należy zachować zabytkowy układ zieleni oraz pierwotne funkcje terenu,
- zachować przebieg i układ kompozycyjny alei i szpalerów drzew.
- obowiązuje zakaz wtórnego podziału terenu,
- przy renowacji urządzeń melioracyjnych należy dążyć do odtworzenia pierwotnego systemu wodnego,
- prace renowacyjne oraz inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

c) strefę „W" ścisłej ochrony archeologicznej, zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku planu. W strefie tej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- stanowisko archeologiczne objęte strefą „W" ścisłej ochrony archeologicznej wyłączone jest z działalności inwestycyjnej, możliwe jest wyłącznie prowadzenie prac porządkowych i konserwacyjnych, w celu wyeksponowania i zabezpieczenia zachowanych fragmentów przed zniszczeniem,
- prace porządkowe i konserwatorskie w obszarze strefy „W" ścisłej ochrony archeologicznej mogą być prowadzone wyłącznie za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i pod nadzorem archeologicznym,

c) strefę „OW" obserwacji archeologicznej, zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku planu. W strefie tej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- projektowane zamierzenia inwestycyjne na obszarze strefy wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- prowadzenie prac ziemnych wymaga pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego, nie dotyczy to prowadzenia prac porządkowych oraz rolniczych, nieingerujących w głąb gruntu;

d) lokalizację stanowisk archeologicznych zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku planu. W granicach tych obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- projektowane zamierzenia inwestycyjne na tym terenie wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- prowadzenie prac ziemnych wymaga pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego, nie dotyczy to prowadzenia prac porządkowych oraz rolniczych, nieingerujących w głąb gruntu,
- obszar stanowisk archeologicznych wyłącza się spod zalesienia.

2) Ustala się ochronę następujących obiektów:
a) wpisanych do rejestru zabytków:

- kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia wpisany do rejestru zabytków dnia 24 stycznia 1964 r. pod nr 1045,
- pałac wpisany do rejestru zabytków dnia 20 września 1983 r. pod nr 949/Wł,
- park wpisany do rejestru zabytków dnia 17 lutego 1979 r. pod nr 716/Wł,

 stanowisko archeologiczne oznaczone na rysunku planu wpisane do rejestru zabytków archeologicznych pod nr 296/ /Arch/67.

W obiektach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków należy zachować bryłę obiektu, formę dachu, wielkość otworów okiennych i drzwiowych, tradycyjną stolarkę (drewnianą) oraz zachować pierwotny historyczny wystrój elewacji.

Prowadzenie prac budowlanych, prac konserwatorskich i restauratorskich, a także wykonanie robót budowlanych w otoczeniu budynku wymaga zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wymagają również: zmiana przeznaczenia obiektów; umieszczane na obiekcie urządzeń technicznych, tablic i reklam; a także podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytkowego obiektu.

b) wpisanych do ewidencji zabytków nieruchomych o lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych. Dopuszcza się zmianę w zagospodarowaniu terenu łącznie z rozbiórką obiektów gdy jest to uzasadnione wymogami technicznymi lub planistycznymi, w tym przypadku inwestor jest zobowiązany do przekazania Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków dokumentacji obiektu.

Obiektami wpisanymi do ewidencji zabytków nieruchomych są:

 stodoła przy ul. Czarnej 6,
 zespół pałacowy: oficyna pałacowa – ruina; obora, obecnie pieczarkarnia, stodoła, budynek gospodarczy, przy ul. Kościelnej,
 dom mieszkalny (obecnie plebania) przy ul. Kościelnej 6,
 zespół mieszkalno-gospodarczy - młyna: młyn z częścią mieszkalną; stajnie; stodoła i obory,

przy ul. Młyńskiej 5,

 dom mieszkalny przy ul. Młyńskiej 6,
 wieża wodociągowa przy ul. Młyńskiej 6,
 zbiorcza szkoła podstawowa przy ul. Świdnickiej 1,
 stodoła przy ul. Świdnickiej 16,
 plebania (obecnie dom mieszkalny) przy ul. Świdnickiej 31,
 dom mieszkalny przy ul. Świdnickiej 38,
 zespół klasztoru: klasztor, obecnie część korpusu kościoła; mur z bramą (przy dawnym klasztorze),
 cmentarz przy kościele parafialnym p.w. Wniebowzięcia NMP.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1) W obszarze objętym planem terenami przeznaczonymi do realizacji celów publicznych są: tereny dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi, takimi jak: elementy i urządzenia komunikacji zbiorowej, chodniki, pasy zieleni rozdzielającej, itp., tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej służące powszechnemu wypoczynkowi i rekreacji, obiekty i miejsca związane z prowadzeniem działalności usługowej.

2) Przestrzeń publiczną związaną z komunikacją należy wyposażyć w obiekty i urządzenia związane z obsługą komunikacji zbiorowej oraz zieleń towarzyszącą,tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej w obiekty małej architektury, urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi. Niedopuszczalne jest sytuowanie w przestrzeni publicznej ulic i terenów zielonych takich elementów zagospodarowania,które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem.

3) Lokalizacja obiektów na obszarach przestrzeni publicznej, jaką tworzą skrzyżowania ulic powinna być poprzedzona szczegółowym opracowaniem gwarantującym spójność przestrzenno-wizualną tego układu oraz bezpieczeństwo ruchu.

4) Na obszarze zabudowy mieszkaniowej i na terenach komunikacji obsługującej zabudowę mieszkaniową wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych wolno stojących, zarówno na terenie działek jak i w przyległym pasie drogowym.

5) Wprowadzanie elementów reklamowych na obiektach budowlanych i ogrodzeniach związanych z terenami zabudowy usługowej możliwe jest pod warunkiem utrzymania ich w harmonii z otoczeniem, niekolizyjności z układem komunikacyjnym oraz dostosowania ich powierzchni i kolorystyki do miejsca usytuowania.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1) Ustalenia planu regulują: usytuowanie budynku na działce, wysokość zabudowy, geometrię i sposób pokrycia dachów, minimalną powierzchnię części działki przeznaczonej pod zagospodarowanie przyrodniczo – czynne.
2) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN,U obowiązują następujące ustalenia:

a) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca jak na rysunku planu,

b) powierzchnia ogólna zabudowy jednorodzinnej, na nowo udostępnionych terenach nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej działki budowlanej,

c) wysokość projektowanej zabudowy jednorodzinnej nie może przekraczać dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem mieszkalnym,

d) obowiązują dachy strome, symetryczne, o nachyleniu połaci od 30° do 45°, niedopuszczalne jest stosowanie dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy, zalecane pokrycie dachu ceramiczne,

e) w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną minimum 30% ich powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie przyrodniczo – czynne (zieleń przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze),

f) w zabudowie jednorodzinnej na jednej działce możliwa jest lokalizacja jednego budynku mieszkalnego, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych; na terenie działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną możliwa jest lokalizacja obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu (np. garaż), a także obiektów małej architektury,

g) na terenie zabudowy jednorodzinnej istniejącej i projektowanej należy przewidzieć min. 2 miejsca postojowe stałe wliczając w to miejsca garażowe,

h) na działkach usługowych liczba miejsc postojowych warunkowana będzie rodzajem usługi i powinna być określana indywidualnie.

3) Dla zabudowy usługowej ustala się ponadto następujące warunki:

a) powierzchnia sprzedaży w obiektach handlowych nie może przekraczać 400 m^2,

b) uciążliwość związana z prowadzoną działalnością usługową nie może przekraczać granicy trenu dla którego użytkownik posiada tytuł prawny, a w przypadku usług wbudowanych nie może wykraczać poza granice lokalu usługowego.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

Ochronie przed zainwestowaniem podlegają istniejące tereny przeznaczone pod: użytkowanie rolnicze, tereny leśne, strefy ochronnych linii energetycznych, tereny zieleni urządzonej.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

1) Na terenie istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej istnieje możliwość wtórnego podziału terenu na działki budowlane, określona na rysunku planu.
2) Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej ustala się podział terenu na działki budowlane. Zasada podziału ma charakter orientacyjny, dopuszcza się jej korekty.
3) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwa jest modyfikacja zasady podziału przy zachowaniu następujących kryteriów: zapewniony zostanie bezpośredni dostęp do drogi, minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału nieruchomości nie może być mniejsza niż 800 m^2, szerokość frontu działki przylegającej do drogi publicznej nie może być mniejsza niż 18,0 m.
4) Dla zabudowy usługowej wielkość i forma działki winny wynikać z potrzeb inwestora.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1) Na obszarze objętym planem obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z wymogów konserwatorskich ustalonych dla strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefy „OW" obserwacji archeologicznej, strefy „W" ścisłej ochrony archeologicznej oraz strefy ochrony zabytkowych układów zieleni kształtowanej oraz ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu wynikające z lokalizacji w strefie ochrony pośredniej ujęć wód komunalnych.
2) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu, w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, a w szczególności dla międzywali, obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
3) Ponadto ustala się następujące ograniczenia w użytkowaniu terenów:

a) dla terenów zieleni urządzonej (ZP) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem: obiektów i urządzeń służących rekreacji i wypoczynkowi, ochronie środowiska, elementów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych.

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

W granicach obszaru objętego planem przewiduje się modernizację istniejących jak i realizację nowych elementów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1) Modernizacji podlega istniejący układ komunikacyjny wraz z uzbrojeniem podziemnym zlokalizowanym w liniach rozgraniczających ulic.

2) Ustalenia dotyczące projektowanego układu komunikacyjnego:

a) ustala się kompleksowe projektowanie i realizację ulic wraz z uzbrojeniem podziemnym,

b) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się drogami publicznymi:

- ulicą klasy zbiorczej KD-Z1/2 (ulica projektowana w ciągu drogi powiatowej), o szerokość w liniach rozgraniczających 25,0 m; minimalna szerokość jezdni 7,0 m, chodnik obustronny,
- ulicą klasy lokalnej KD-L 1/2 (obecny przebieg drogi powiatowej), o szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 20,0 m; minimalna szerokość jezdni 6,0 m, chodnik obustronny,
- ulicami klasy dojazdowej KD-D 1/2 o następujących parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 20,0 m: minimalna szerokość jezdni 5,0 m, obowiązuje chodnik obustronny.

c) drogami wewnętrznymi (KDW), szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0 do 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

d) w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KD-Z) oraz klasy lokalnej (KD-L) dopuszcza się realizację elementów i urządzeń związanych z obsługą komunikacji zbiorowej,

e) obowiązuje ograniczenie lokalizacji stałych miejsc postojowych w obszarze dróg publicznych,

f) w zagospodarowaniu działek budowlanych należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, stosownie do potrzeb wynikających z przeznaczenia terenu,

g) na terenach zabudowy usługowej (U) należy wykonać część miejsc postojowych jako ogólnodostępne.

3) Ścieżki rowerowe – ustala się przebieg ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic zbiorczych KD-Z i lokalnych KD-L. Szczegółowy przebieg winien być ustalany dla każdej trasy indywidualnie uwzględniając warunki lokalne.

4) Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

a) ustala się modernizację i rozbudowę infrastruktury technicznej w zakresie:

- budowy systemu kanalizacji sanitarnej zakończonej oczyszczalnią ścieków,
- modernizacji i rozbudowy systemu wodociągowego,
- modernizacji i rozbudowy urządzeń elektroenergetycznych,
- modernizacji istniejącego systemu komunikacyjnego, rozbudowy systemu komunikacji związanej z obsługą projektowanej zabudowy,
- wprowadzenia nośników energii przyjaznych dla środowiska,

b) dla linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV relacji Klecina – Świebodzice ustala się możliwość jej przebudowy na linię o napięciu 400 kV. Dla przebudowanej linii obowiązywać będą ograniczenia w użytkowaniu terenu w pasie 90,0 m (po 45,0 m od osi linii w obu kierunkach).

Obecne ograniczenia w użytkowaniu terenu dotyczą pasa o szerokości 70,0 m. Teren w strefie ograniczonego użytkowania pozostaje w użytkowaniu rolniczym,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej winny być lokalizowane w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych w przepisach szczególnych i w porozumieniu z zarządcą dróg. W przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu dopuszcza się zmianę przebiegu tych sieci na warunkach określonych przez właściwych zarządców.

5) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, po jej rozbudowie w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci, przy rozbudowie sieci należy uwzględnić wymagania przeciwpożarowe,

b) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do systemu projektowanej kanalizacji zakończonej oczyszczalnią ścieków, w okresie przejściowym możliwe są rozwiązania lokalne, zakazuje się odprowadzania do gruntu oraz do wód powierzchniowych ścieków niespełniających wymagań określonych w obowiązujących przepisach,

c) odprowadzanie wód opadowych, po wstępnym oczyszczeniu, do istniejących cieków na warunkach określonych przez ich zarządcę,

d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci. Wymagana jest modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej.

§ 3

Do czasu zmiany sposobu zagospodarowania terenów, o których mowa w § 2, tereny pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 4

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 20% □ dla terenów projektowanej zabudowy.

§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żarów.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym