

Uchwała Nr LIII/253/2009
Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 30 grudnia 2009 roku

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Wierzbna, gmina Żarów.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku „o samorządzie gminnym” (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXV/134/2008 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 26 maja 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy, Rada Miejska w Żarowie uchwala, **co następuje:**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbna, gmina Żarów.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu w skali 1 : 1000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.

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. W obszarze objętym planem obowiązują ustalenia dotyczące projektowanego przeznaczenia terenu, w przypadku gdy ustalenia planu nie wprowadzają zmiany dotyczą również istniejącego przeznaczenia. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,
- 2) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uzupełniającą funkcją usługową,
- 4) **U** – tereny zabudowy usługowej,
- 5) **Ro** – tereny ogrodów,
- 6) **ZP** – teren zieleni urządzonej,
- 7) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej,
- 8) **ZN** – tereny zieleni niskiej,
- 9) **R** – tereny użytkowane rolniczo,
- 10) **ZL** – tereny leśne i zadrzewienia,
- 11) **WS** – tereny wód powierzchniowych,
- 12) **KD** – tereny komunikacji samochodowej:
 - KD-L – ulice klasy lokalnej,
 - KD-D – ulice klasy dojazdowej,
 - KDW – ulice wewnętrzne,
 - KP-P – ulice ruchu pieszego.

2. Ustala się następujące szczegółowe przeznaczenie i zagospodarowanie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu:

1) Jednostka urbanistyczna A

- A.1R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.

- A.2ZI – Zieleń izolacyjna od projektowanej drogi klasy zbiorczej (KD-Z 1/2).
- A.3MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu: linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- A.4MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu: linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działce oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- A.5MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu: linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- A.6MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu: linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- A.7U – Teren usług rzemieślniczych. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Możliwa zmiana profilu usług. Teren zlokalizowany jest w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej. Wszelkie działania inwestycyjne oraz rodzaj działalności gospodarczej wymagają konsultowania i uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- A.8U – Istniejący zespół pałacowy nieużytkowany. Pałac wpisany jest do rejestru zabytków dnia 20.09.1983 r. pod nr 949/Wł. Ustala się adaptację obiektów na cele usługowe z możliwością lokalizacji funkcji mieszkaniowej jako funkcji towarzyszącej.

Teren zlokalizowany jest w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz częściowo w strefie ochrony zabytkowych układów zieleni kształtowanej. Ponadto część terenu leży w granicach parku wpisanego do rejestru zabytków dnia 17.02.1979 r. pod nr 716/Wł oraz folwarku wpisanego do rejestru zabytków dnia 29.05.2000 r. pod nr 22/A/00. Budynki oznaczone na rysunku planu ujęte w rejestrze i gminnej ewidencji zabytków, 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.9U – Zabudowa usługowa (turystyczna). Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Teren zlokalizowany jest w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz w granicach folwarku wpisanego do rejestru zabytków dnia 29.05.2000 r. pod nr 22/A/00. Budynek oznaczony na rysunku planu ujęty w gminnej ewidencji zabytków, 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.10U – Zespół klasztorny, w skład którego wchodzi: kościół, plebania, cmentarz, ogród (całość ogrodzona murem). Kościół wpisany jest do rejestru zabytków dnia 24.01.1964 r. pod nr 1045. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Teren zlokalizowany jest w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz częściowo w strefie ochrony zabytkowych układów zieleni kształtowanej. Budynki oznaczone na rysunku planu ujęte w rejestrze i gminnej ewidencji zabytków, 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.11MN – Teren w części zabudowany (budynek jednorodzinny) w części niezabudowany. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian. Teren zlokalizowany jest w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej. Budynek oznaczony na rysunku planu ujęty w gminnej ewidencji zabytków, objęty jest ochroną wraz z terenem posesji, na której jest zlokalizowany. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają konsultowania i uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- A.12MNU – Teren częściowo zagospodarowany (budynki gospodarcze). Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową z możliwością lokalizacji funkcji usługowej. Teren zlokalizowany jest w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej. Wszelkie działania inwestycyjne oraz rodzaj działalności gospodarczej wymagają konsultowania i uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- A.13MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian. Teren zlokalizowany jest w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają konsultowania i uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- A.14ZP – Park wpisany do rejestru zabytków dnia 17.02.1979 r. pod nr 716/Wł. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian. Teren zlokalizowany jest w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej 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.15MN/U – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami wbudowanymi. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- A.16MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian
- A.17RM – Zabudowa zagrodowa. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian z możliwością realizacji uzupełniającej zabudowy, w tym mieszkaniowej jednorodzinnej.
- A.18U – Obiekt remizy straży pożarnej. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- A.19R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- A.19.1MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują ustalone na rysunku planu: linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- A.19.2MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązuje ustalona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynku na działce.
- A.19.3MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązuje ustalona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynku na działce.
- A.19.4MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązuje ustalona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynku na działce.
- A.19.5MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązuje ustalona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynku na działce.
- A.19.6MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- A.20MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu: linie zabudowy, zasada

lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.

- A.21R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- A.21.1MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązuje ustalona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynku na działce.
- A.21.2MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązuje ustalona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynku na działce.
- A.21.3MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązuje ustalona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działce.

2) Jednostka urbanistyczna B

- B.1MN – Teren w części użytkowany rolniczo w części zabudowany (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna). Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dla nowej zabudowy obowiązują ustalone na rysunku planu: linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- B.2R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- B.3ZL – Teren leśny. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- B.4MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian z możliwością realizacji uzupełniającej zabudowy. Dla nowej zabudowy obowiązuje określona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działkach.

- B.5MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu: linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- B.6MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian z możliwością realizacji uzupełniającej zabudowy. Dla nowej zabudowy obowiązuje określona na rysunku planu linia zabudowy.
- B.7ZP – Teren nieczynnego cmentarza. Ustala się przeznaczenie terenu pod zieleni urządzoną.
- B.8MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- B.9MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu: linie zabudowy, zasada lokalizacji budynku na działce oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- B.10MN – Teren w części użytkowany rolniczo w części zabudowany (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna). Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dla nowej zabudowy obowiązuje ustalona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynku na działce.
- B.11MN – Teren w części zabudowany (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) w części użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dla nowej zabudowy obowiązują ustalone na rysunku planu: linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9. Budynek oznaczony na rysunku planu ujęty w gminnej

ewidencji zabytków, objęty jest ochroną wraz z terenem posesji, na której jest zlokalizowany. Na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne.

- B.12MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- B.13RM – Zabudowa zagrodowa. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian z możliwością realizacji uzupełniającej zabudowy, w tym mieszkaniowej jednorodzinnej.
- B.14R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- B.15MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu: linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- B.16MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązuje określona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynku na działce.
- B.17MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- B.18MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązuje określona na rysunku planu zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- B.19RM – Zabudowa zagrodowa. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian z możliwością realizacji uzupełniającej zabudowy, w tym mieszkaniowej jednorodzinnej.
- B.20MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- B.21Ro – Uprawy ogrodnicze.
- B.22MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu: linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz

zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.

- B.23MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu: linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- B.24ZL – Teren zalesiony. Na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków archeologicznych pod nr 296/Arch/67. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian. Wszelkie prace ziemne w rejonie stanowiska archeologicznego wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- B.25RM – Zabudowa zagrodowa. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian z możliwością realizacji uzupełniającej zabudowy, w tym mieszkaniowej jednorodzinnej.
- B.26MN – Teren w części użytkowany rolniczo w części zabudowany (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna). Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dla nowej zabudowy obowiązują ustalone na rysunku planu: linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9. Na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne.
- B.27MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu: linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9. Na części terenu znajduje się stanowisko archeologiczne.
- B.28MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązuje określona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada

lokalizacji budynku na działce.

- B.29R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- B.30MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu: linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- B.31MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu: linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- B.32MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązuje określona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynku na działce.
- B.33R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- B.34MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązuje określona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynku na działce.
- B.35Ro – Uprawy ogrodnicze.
- B.36MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązuje określona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynku na działce.
- B.37R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- B.38MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązuje określona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działkach.
- B.39Ro – Uprawy ogrodnicze.
- B.40MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązuje określona

na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działkach.

- B.41R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- B.42R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- B.43MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązuje określona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działkach.
- B.44Ro – Uprawy ogrodnicze.
- B.45MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązuje określona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działkach.
- B.46R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- B.47MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązuje określona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działkach.
- B.48Ro – Uprawy ogrodnicze.
- B.49MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązuje określona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działkach.
- B.50R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- B.51MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązuje określona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynku na działce.
- B.52Ro – Uprawy ogrodnicze.
- B.53MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązuje określona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynku na działce.
- B.54R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu

bez zmian.

- B.55MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu: linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- B.56Ro – Uprawy ogrodnicze.
- B.57MN – Teren w części zabudowany (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) w części użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dla nowej zabudowy obowiązuje ustalona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działkach.
- B.58MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian z możliwością realizacji uzupełniającej zabudowy.
- B.59MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian z możliwością realizacji uzupełniającej zabudowy.
- B.60RM – Zabudowa zagrodowa. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian z możliwością realizacji uzupełniającej zabudowy, w tym mieszkaniowej jednorodzinnej.
- B.61MN – Teren w części zabudowany (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) w części niezabudowany. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dla nowej zabudowy obowiązują ustalone na rysunku planu linie zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działkach.
- B.62MN – Teren w części zabudowany (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) w części niezabudowany. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dla nowej zabudowy obowiązują ustalone na

rysunku planu linii zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działkach.

- B.63MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu linii zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działkach.
- B.64Ro – Uprawy ogrodnicze.
- B.65MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu linii zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działkach.
- B.66MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu linii zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działkach.
- B.67Ro – Uprawy ogrodnicze.
- B.68MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu linii zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działkach.
- B.69R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- B.70ZL – Teren zalesiony. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- B.71MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązuje określona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynku na działce.
- B.72MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian z możliwością realizacji uzupełniającej zabudowy.
- B.73MN/
U – Zabudowa zagrodowa obecnie nieużytkowana. Ustala się przeznaczenie terenu na działalność usługowo – produkcyjną z towarzyszącą funkcją mieszkaniową. Ustala się możliwość adaptacji istniejących obiektów na te cele.
- B.74R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- B.75Ro – Uprawy ogrodnicze.

- B.76MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu linie zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działkach.
- B.77MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu linie zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działkach.
- B.78Ro – Uprawy ogrodnicze.
- B.79MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu linie zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działkach.
- B.80R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.

3) Jednostka urbanistyczna C

- C.1MN – Teren w części zabudowany (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) w części użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dla nowej zabudowy obowiązują ustalone na rysunku planu: linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- C.2MN – Teren w części zabudowany (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) w części użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dla nowej zabudowy obowiązują ustalone na rysunku planu linie zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działkach.
- C.3MN/U – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami wbudowanymi. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian z możliwością realizacji uzupełniającej zabudowy. Dla nowej zabudowy obowiązuje określona na rysunku planu linia

zabudowy.

- C.4RM – Zabudowa zagrodowa. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian z możliwością realizacji uzupełniającej zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla nowej zabudowy obowiązuje określona na rysunku planu linia zabudowy.
- C.5MN/U – Teren częściowo zabudowany (budynek mieszkalno – usługowy) oraz w części użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dla nowej zabudowy obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynku na działce. Budynek oznaczony na rysunku planu ujęty w gminnej ewidencji zabytków, objęty jest ochroną wraz z terenem posesji, na której jest zlokalizowany.
- C.6R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- C.7MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu linie zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działkach.
- C.8Ro – Uprawy ogrodnicze.
- C.9MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu linie zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działkach.
- C.10R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- C.11R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- C.12MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu: linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są

w ust. 9.

- C.13MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- C.14Ro – Uprawy ogrodnicze.
- C.15MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- C.16MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- C.17Ro – Uprawy ogrodnicze.
- C.18R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
Na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne.
- C.19MN – Teren w części zabudowany (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) w części użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dla nowej zabudowy obowiązują ustalone na rysunku planu: linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- C.20Ro – Uprawy ogrodnicze.
- C.21R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- C.22Ro – Uprawy ogrodnicze.

- C.23MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu: linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- C.24MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- C.25ZI – Zieleń izolacyjna od projektowanej drogi klasy zbiorczej (KD-Z 1/2).
- C.26MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- C.27MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- C.28MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- C.29Ro – Uprawy ogrodnicze.
- C.30R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- C.31R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.

- C.32ZL – Teren zalesiony. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- C.33Ro – Uprawy ogrodnicze.
- C.34MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu linie zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działkach.
- C.35MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu linie zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działkach.
- C.36Ro – Uprawy ogrodnicze.
- C.37MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu linie zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działkach.
- C.38MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu linie zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działkach.
- C.39Ro – Uprawy ogrodnicze.
- C.40MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu linie zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działkach.
- C.41R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- C.42MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązuje określona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynku na działce.
- C.43ZN – Zieleń niska.
- C.44MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.

4) Jednostka urbanistyczna D

- D.1RM – Zabudowa zagrodowa. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian z możliwością realizacji uzupełniającej zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- D.2MN – Teren w części zabudowany (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) w części użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dla nowej zabudowy obowiązują ustalone na rysunku planu: linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- D.3RM – Zabudowa zagrodowa. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian z możliwością realizacji uzupełniającej zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- D.4R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- D.5MN – Teren w części zabudowany (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) w części użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dla nowej zabudowy obowiązują ustalone na rysunku planu linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- D.6R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- D.7MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązuje określona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działkach.
- D.8Ro – Uprawy ogrodnicze.
- D.9MN – Teren w części zabudowany (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) w części użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

- D.10R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- D.11MN/U – Zabudowa mieszkaniowa i usług nieuciążliwych. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian z możliwością realizacji uzupełniającej zabudowy. Budynek oznaczony na rysunku planu ujęty w gminnej ewidencji zabytków, objęty jest ochroną wraz z terenem posesji, na której jest zlokalizowany.
- D.12RM – Zabudowa zagrodowa. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian z możliwością realizacji uzupełniającej zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- D.13R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- D.14MN – Teren w części zabudowany (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) w części użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dla nowej zabudowy obowiązuje ustalona na rysunku zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- D.15WS – Wody powierzchniowe. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- D.16MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian z możliwością realizacji uzupełniającej zabudowy.
- D.17MN – Teren w części zabudowany (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) w części użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dla nowej zabudowy obowiązują ustalone na rysunku planu: linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- D.18WS – Wody powierzchniowe. Ustala się przeznaczenie terenu bez

zmian.

- D.19R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- D.20MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian z możliwością realizacji uzupełniającej zabudowy.
- D.21WS – Wody powierzchniowe. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- D.22R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- D.23WS – Wody powierzchniowe. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- D.24R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- D.25MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązuje określona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynku na działce.
- D.26R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- D.27MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian z możliwością realizacji uzupełniającej zabudowy.
- D.28R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- D.29RM – Zabudowa zagrodowa. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian z możliwością realizacji uzupełniającej zabudowy w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Budynki oznaczone na rysunku planu ujęte w ewidencji zabytków nieruchomych, objęte są ochroną wraz z terenem posesji, na której są zlokalizowane.
- D.30R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.

- D.31RM – Zabudowa zagrodowa. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian z możliwością realizacji uzupełniającej zabudowy w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Budynki oznaczone na rysunku planu ujęte w ewidencji zabytków nieruchomości, objęte są ochroną wraz z terenem posesji, na której są zlokalizowane.
- D.32R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- D.33MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- D.34MN/U – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usług nieuciążliwych. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian z możliwością realizacji uzupełniającej zabudowy.
- D.35MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz ogrody przydomowe. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dla nowej zabudowy obowiązują ustalone na rysunku planu linie zabudowy oraz zasada lokalizacji budynku na działce.
- D.36U – Boisko sportowe. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- D.37MN – Teren w części zabudowany (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) w części użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dla nowej zabudowy obowiązuje ustalona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynku na działce.
- D.38MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu linie zabudowy oraz zasada lokalizacji budynku na działce.
- D.39RM – Zabudowa zagrodowa. Ustala się przeznaczenie terenu bez

zmian z możliwością realizacji uzupełniającej zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- D.40R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- D.41WS – Wody powierzchniowe. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- D.42R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- D.43MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu: linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- D.44Ro – Uprawy ogrodnicze.
- D.45MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu: linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- D.46MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązuje określona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynku na działce.
- D.47R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- D.48MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu: linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- D.49MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu: linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału

terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.

- D.50R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- D.51R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- D.52R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- D.53MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązują określone na rysunku planu: linie zabudowy, zasada lokalizacji budynków na działkach oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- D.54MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązuje określona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynku na działce.

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 zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej i usługowej,
 - b) projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) komunikacji,
 - d) terenów zielonych.
- 2) Dla terenów obejmujących historycznie ukształtowaną zabudowę: zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniową i usługową ustala się rehabilitację zabudowy. Możliwa jest realizacja zabudowy uzupełniającej na tych terenach. Przy realizacji nowej 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. Ustala się zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

W trakcie prac modernizacyjnych możliwa jest zmiana formy dachów z zachowaniem wymogów określonych w pkt 3 lit. c.

Usługi mogą być realizowane jako wbudowane, 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, w przypadku braku ich oznaczenia na rysunku planu obowiązują odległości określone w przepisach szczególnych,

b) 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. Ustala się zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,

c) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, symetrycznych o nachyleniu połaci dachowych w granicach 35° - 45° , zalecane pokrycie dachu dachówką ceramiczną – matową w kolorze czerwonym lub brązowym; dopuszcza się stosowanie architektury inspirowanej charakterem zabudowy regionalnej lub dobrej klasy architektury współczesnej z możliwością stosowania dachów płaskich,

d) usługi mogą być realizowane jako wbudowane, a także na wydzielonych działkach z zachowaniem warunków wynikających z rysunku planu,

e) 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.

5) Ustala się zachowanie drzewostanu 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) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonych na rysunku planu symbolem MN) i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uzupełniającą zabudową usługową (oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych dla poszczególnych rodzajów terenów.
- 3) Obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych i technologicznych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń.
- 4) Uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 5) Usuwanie odpadów komunalnych odbywać się będzie w systemie gospodarki komunalnej.
- 6) Gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.
- 7) 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 ustala się:

- a) strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku planu, obejmującą 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,

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

- b) strefę ochrony układów zabytkowej zieleni kształtowanej, zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku planu, obejmującą 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,

d) dla wsi 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, nie ingerujących w głąb gruntu,

e) ochronę zewidencjonowanych 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, nie ingerujących w głąb gruntu,
- obszar stanowisk archeologicznych wyłącza się spod zalesienia.

2) Ochronie podlegają następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia - wpisany do rejestru zabytków dnia 24.01.1964 r. pod nr 1045,
- pałac - wpisany do rejestru zabytków dnia 20.09.1983r. pod nr 949/Wł,

- park - wpisany do rejestru zabytków dnia 17.02.1979r. pod nr 716/Wł,
- folwark - wpisany do rejestru zabytków dnia 29.05.2000r. pod nr 22/A/00,
- stanowisko archeologiczne oznaczone na rysunku planu - wpisane do rejestru zabytków archeologicznych pod nr 296/Arch/67;

3) Ustala się ochronę następujących obiektów figurujących do gminnej ewidencji zabytków:

a) obiektami wpisanymi do gminnej ewidencji zabytków 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,
- 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.

b) dla budynków figurujących w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

- nakaz zachowania budynku w zakresie bryły, formy i pierwotnego rodzaju pokrycia dachu, układu i wystroju elewacji, pierwotnej formy stolarki okiennej i drzwiowej,
- zakaz zmiany wyglądu w sposób niezgodny ze stylem obiektu w zakresie stosowanych materiałów zewnętrznych i kolorystyki,
- przy remoncie elewacji nakaz odtworzeniem historycznych podziałów, detalu i kolorów, zgodnie z ich pierwowzorem,

- przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej – nakaz dostosowania do pierwotnej historycznej formy oraz podziałów,
 - przy wymianie pokrycia dachu – nakaz zachowania lub przywrócenia pierwotnego rodzaju pokrycia w zakresie formy i materiału,
 - przy wymianie zabudowy ze względu na jej zły stan techniczny – obowiązek nawiązania nową zabudową do usytuowania zabudowy wymienianej, do ogólnych gabarytów i kształtu bryły wymienianej na nową, z zaleceniem zachowania charakteru pokrycia dachu,
- c) dla cmentarza figurującego w gminnej ewidencji zabytków ustala się zachowanie pierwotnej funkcji terenu w formie zieleni urządzonej z zachowaniem wartości historycznych. Wszelkie działania związane z rewaloryzacją terenu wymagają konsultowania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

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 zieleni 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 wolnostojących, zarówno na terenie działek jak i w przyległym pasie drogowym.
- 5) Wprowadzanie elementów reklamowych na obiektach budowlanych i ogrodzeniach związanych z terenami zabudowy produkcyjno – usługowej i 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) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN, RM, MN/U** obowiązują następujące ustalenia:
 - a) powierzchnia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na nowo udostępnionych terenach nie może przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej (nie dotyczy terenów zabudowy istniejącej),
 - b) wysokość projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym (w tym mieszkalnym). Możliwe jest częściowe lub całkowite podpiwniczenie budynków,
 - c) poziom posadowienia parteru budynków ustala się na ok. 0,5 m ponad poziom terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku,
 - d) w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodziną minimum 30% ich powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne (zielen przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze),
 - e) w zabudowie mieszkaniowej 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 jednorodziną możliwa jest

lokalizacja obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu (np. garaż), a także obiektów małej architektury,

- f) na terenie zabudowy jednorodzinnej istniejącej i projektowanej należy przewidzieć min. 2 miejsca postojowe stałe wliczając w to miejsca garażowe,
 - g) na działkach usługowych 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. Część miejsc postojowych należy wykonać jako ogólnodostępne.
- 2) Dla zabudowy usługowej uciążliwość związana z prowadzoną działalnością usługową nie może przekraczać granicy terenu, dla którego użytkownik posiada tytuł prawny, a w przypadku usług wbudowanych nie może wykroczać poza granice lokalu usługowego.

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

- 1) Część obszaru objętego planem położona jest w strefie ochrony pośredniej dla ujęcia wód podziemnych w Wierzbnej - obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia, wynikające z decyzji Starostwa Powiatowego w Świdnicy nr ROŚ-6223/1/42/00-01 z dnia 18.01.2001 r.,
- 2) Ochronie przed zainwestowaniem podlegają: tereny użytkowane rolniczo i ogrodów przydomowych, tereny leśne (oznaczone na rysunku planu symbolami: R, Ro i ZL), tereny zieleni urządzonej (oznaczone na rysunku planu symbolem ZP) oraz strefy ochronne linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

Na tych terenach możliwe są inwestycje związane z poprawą przestrzeni rolniczej, a także urządzenia i sieci infrastruktury technicznej (wodociągowe, gazowe, elektroenergetyczne, łączności) z zachowaniem warunków ustalonych w ust. 10 pkt 3.

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

- 1) Na terenie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istnieje możliwość łączenia, a także wtórnego podziału terenu na działki budowlane. Zasada podziału ma charakter orientacyjny, dopuszcza się jej korekty.
- 2) 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 m², szerokość frontu działki przylegającej do drogi publicznej nie może być mniejsza niż 18,0 m. Wielkości powyższe, w przypadku wtórnego podziału istniejących działek budowlanych, mogą być mniejsze jeżeli pozwalają na to warunki techniczne.
- 3) Dla zabudowy usługowej wielkość i forma działki wynikać będą 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.
- 2) Ponadto ustala się następujące ograniczenia w użytkowaniu 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.
- 3) Zabrania się lokalizowania masztów telefonii komórkowej na terenie zainwestowania wiejskiego oraz w odległości nie mniejszej niż 1000 m od tej zabudowy.

- 4) Część obszaru objętego planem położona jest w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Realizację nowej zabudowy należy uzgodnić z Regionalnym Dyrektorem Gospodarki Wodnej.
- 5) Na obszarze objętym planem występują urządzenia melioracyjne. Ewentualne kolizje należy uzgodnić z Dolnośląskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.
- 6) Budynki mieszkalne oraz obiekty związane z produkcją żywności, przechowywaniem lub obrotem środkami spożywczymi, zlokalizowane w sąsiedztwie nieużytkowanych cmentarzy powinny być zaopatrzone w wodę z sieci wodociągowej.
- 7) Na terenach związanych z produkcją rolną, należy zapewnić warunki przechowywania i stosowania nawozów, zgodnie z wymogami zawartymi w przepisach szczególnych.

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

- 1) Obsługę komunikacyjną obszaru ustala się drogami publicznymi:
 - a) ulicą klasy lokalnej KD-L 1/2, o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 20,0 m; minimalna szerokość jezdni 6,0 m, chodnik obustronny,
 - b) ulicą klasy dojazdowej KD-D 1/2, o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 20,0 m; minimalna szerokość jezdni 5,0 m, chodnik obustronny,
 - c) drogami wewnętrznymi (KDW), szerokość w liniach rozgraniczających od 4,0 m do 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej (KD-L) dopuszcza się realizację elementów i urządzeń związanych z obsługą komunikacji zbiorowej,
 - e) w liniach rozgraniczających ulic zbiorczych KD-L ustala się przebieg ścieżek rowerowych. Szczegółowy przebieg winien być ustalany dla każdej trasy indywidualnie uwzględniając warunki lokalne.
- 2) 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,
- b) 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 braku możliwości dopuszcza się lokalizację sieci poza liniami rozgraniczającymi drogi na warunkach określonych przez właścicieli lub zarządców terenu,
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- 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. W okresie przejściowym możliwe są rozwiązania lokalne,
 - odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do systemu projektowanej kanalizacji zakończonej oczyszczalnią ścieków. W okresie przejściowym możliwe są rozwiązania lokalne (np. zbiornik bezodpływowy lub oczyszczalnia przydomowa),
 - odprowadzanie wód opadowych do istniejących cieków na warunkach określonych przez ich zarządcę lub do gruntu na terenie działki,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez jej zarządcę.

§ 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 %.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żarów.

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