UCHWAŁA nr XI/59/07

RADY GMINY CIESZKÓW
z dnia 28 grudnia 2007 roku.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cieszków, gmina Cieszków.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717 z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cieszków" uchwalonym przez Radę Gminy Cieszków Uchwałą Nr XIII/83/2000 z dnia 9 marca 2000 r. oraz w nawiązaniu do Uchwały Rady Gminy Cieszków Nr XVIII/89/2004 z dnia 4 października 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cieszków i Biadaszka, gmina Cieszków, Rada Gminy Cieszków uchwala co następuje :

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Cieszków, gmina Cieszków zwany dalej planem.

2. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:
   1) rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
   2) rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
   3) rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały Rady Gminy Cieszków jest mowa o:
   1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
   2) rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały sporządzony na mapie w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
   3) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
   4) terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego,
   5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
   6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona sytuowaniem elewacji budynków, przy budowie nowych obiektów oraz rozbudowie budynków istniejących - okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 0,5 m, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne o więcej niż 1 m, a wykusze i ganki więcej niż 1,5 m i na długości ¼ elewacji frontowej,
8) nieuciążliwych usługach lokalnych - należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związane z obsługą projektowanej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz letniskowej, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
9) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej,
10) usługach publicznych - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych w ramach działań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową,
11) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 3. W planie ustala się :
1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

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

1) granice obszaru objętego planem,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
4) podstawowe przeznaczenie terenu ,
5) granice strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej - historyczny układ urbanistyczny Cieszkowa wpisany do rejestru zabytków, nr 397/W z dnia 30.09.1978 r.,
6) granice strefy „B" ochrony konserwatorskiej,
7) granice strefy „K" ochrony krajobrazu kulturowego,
8) granice strefy „W" ścisłej ochrony archeologicznej,
9) granice strefy „E" ochrony ekspozycji,
10) granice strefy „OW" ochrony zabytków archeologicznych,
11) kościół parafialny Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny, wpisany do rejestru zabytków, nr 1019 z dnia 13.01.1964 r.,
12) obiekty objęte wojewódzką ewidencją zabytków,
13) stanowiska archeologiczne,
14) napowietrzna linia elektroenergetyczna o napięciu 110 kV wraz z granicami terenów w obrębie których obowiązują ograniczenia, zgodnie z Polskimi Normami oraz pozostałymi przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznych,
15) napowietrzne linie elektroenergetyczne o napięciu 20 kV wraz z granicami terenów w obrębie których obowiązują ograniczenia, zgodnie z Polskimi Normami oraz pozostałymi przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznych,
16) granice strefy ochrony pośredniej dla ujęć wody,
17) granice strefy ochrony bezpośredniej dla ujęcia wody.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu, nie będące obowiązującymi ustaleniami planu :
   1) granica rolno – leśna,
   2) granice zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 309 „Subzbiornik międzymorenowy Smoszew",
   3) proponowany przebieg korytarza ekologicznego,
   4) proponowane granice działek budowlanych.
3. Oznaczenia wymienione w ust. 2 posiadają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Na obszarze wsi Cieszków znajduje się teren zamknięty, ustanowiony zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu zamkniętego nie sporządza się planu miejscowego.

Rozdział II Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 6. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania .

Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi odpowiednio symbolami na rysunku planu :

1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami 1 RM – 4 RM,
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1 MN – 49 MN,
3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami 1 MW – 3 MW,
4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami 1 MNU – 13 MNU,

5) tereny zabudowy letniskowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1 ML,MN – 6 MLMN,
6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1 U – 23 U,
7) tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1 U,MN – 9 U,MN,
8) teren usług sportu, oznaczony symbolem US,
9) tereny usług turystyki, oznaczone symbolami 1 UT – 3 UT,
10) tereny obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, obsługi rolnictwa oraz usług, oznaczone symbolami 1 PU – 11 PU,
11) tereny zieleni parkowej, oznaczone symbolami 1 ZP – 7 ZP,
12) teren cmentarza czynnego, oznaczony symbolem ZC,
13) teren cmentarza zamkniętego, oznaczony symbolem ZCz,
14) tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolami 1 ZD, 2 ZD,
15) tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1 R – 35 R,
16) tereny rolnicze do zalesienia, oznaczone symbolami 1 R/ZL – 4 R/ZL,
17) tereny lasów, oznaczone symbolami 1 ZL – 17 ZL,
18) tereny wód śródlądowych, oznaczone symbolami 1 WS – 16 WS,
19) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczone symbolami 1 W – 3 W,
20) teren urządzeń odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków, oznaczony symbolem K,
21) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone symbolami 1 E - 14 E,
22) teren urządzeń ciepłownictwa, oznaczony symbolem C,
23) tereny urządzeń obsługi transportu samochodowego, oznaczone symbolami 1 KS, 2 KS,
24) teren parkingu, oznaczony symbolem KSp,
25) teren drogi klasy „GP" głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem KDGP,
26) teren drogi klasy „G" głównej, oznaczony symbolem KDG,
27) tereny dróg klasy „Z" - zbiorcze, oznaczone symbolami 1 KDZ – 4 KDZ,
28) tereny dróg klasy „L" - lokalne, oznaczone symbolem 1 KDL, 2 KDL,
29) tereny dróg klasy „D" - dojazdowe, oznaczone symbolami 1 KDD –43 KDD,
30) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1 KDW – 10 KDW,
31) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolami 1 KDR – 7 KDR,
32) tereny ciągów pieszo - jezdnych, oznaczone symbolami 1 KDp – 9 KDp.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Ustala się ochronę następujących obiektów wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu :
   1) układ urbanistyczny Cieszkowa, nr rejestru zabytków 397/W z dnia 30 września 1978 r.,
   2) kościół parafialny, dawniej dworski pod wezwaniem Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny, z 1753 r., remontowany 1883 r., 1951 r., 1973 – 1976 r., nr rejestru zabytków 1019 z dnia 13 stycznia 1964 r.
2. Ustala się ochronę następujących obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu :
   1) zespół kościelny :
      a) mur wokół kościoła parafialnego Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny, ul. Waryńskiego, z około 1890 r.,
      b) plebania, obecnie Dom Młodzieży im. Jana Bosko, ul. Waryńskiego, z około 1890 r.,
      c) dawny cmentarz parafialny, z połowy XIX wieku,
   2) zespół kościelny :
      a) kościół ewangelicki Św. Maurycego, obecnie p.w. Chrystusa Króla, ul. Sikorskiego, z 1828 r., przebudowany w latach dwudziestych XX wieku,

b) dom parafialny (obecnie dom mieszkalny), ul. Sikorskiego 12, z około 1892 r., lata dwudzieste XX wieku,
c) szkoła parafialna (obecnie dom mieszkalny), ul. Sikorskiego 16, z około 1892 r., lata dwudzieste XX wieku,

3) cmentarz poewangelicki, ul. Krotoszyńska, z pierwszej połowy XIX wieku,
4) zespół pałacowy :
   a) herbaciarnia, ul. Bolesława Chrobrego 16, z 1822 roku, 1938 r.,
   b) oficyna pałacowa , ul. Bolesława Chrobrego 16, z około 1938 r.,
   c) park pałacowy wraz z aleja lipową zakończoną pagórkiem widokowym, z XIX wieku,
   d) brama parkowa, z 1822 r., 1938 r.,
   e) most na fosie I (wjazdowy, lata 30 – te XX wieku,
   f) most na fosie II (ogrodowy), lata 30 – te XX wieku,
   g) pawilon parkowy, z około 1820 r.
5) zespół folwarczny :
   a) spichlerz, z około 1910 roku,
   b) stodoła, z początku XIX wieku,
   c) słodownia, z około 1835 r.,
6) stacja PKP, z początku XX wieku,
7) dom mieszkalny, ul. Bolesława Chrobrego 1, z około 1900 r.,
8) dom mieszkalny, ul. Bolesława Chrobrego 2, z około 1910 r.,
9) dom mieszkalny, ul. Bolesława Chrobrego 4, z końca XIX wieku, 1925 r.,
10) dom mieszkalny, ul. Bolesława Chrobrego 6, z końca XIX wieku,
11) dom mieszkalny, ul. Bolesława Chrobrego 12, z około 1910 r.,
12) dom mieszkalny (dawny czworak), ul. Bolesława Chrobrego 13, z około 1920 r.,
13) dom mieszkalny, ul. Garncarska 5, z około 1915 r.,
14) dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 5, z początku XX wieku,
15) dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 7, z około 1920 r.,
16) dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 18, z około 1910 r.,
17) dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 24, z około 1905 r. – 1910 r.,
18) dom mieszkalny, ul. Kolejowa 2, z około 1900 r. – 1910 r.,
19) poczta, ul. Kolejowa 4, z około 1910 r.,
20) dom mieszkalny, ul. Kolejowa 6, z przełomu XIX i XX wieku,
21) dom mieszkalny, ul. Kolejowa 8, z około 1920 r.,
22) dom mieszkalny, ul. Kolejowa 10, z około 1900 r. – 1910 r.,
23) dom mieszkalny, ul. Kolejowa 12, z około 1920 r.,
24) dom mieszkalny, ul. Kolejowa 14, z około 1920 r.,
25) dom mieszkalny, ul. Kolejowa 16, z około 1900 r. – 1910 r.,
26) dom mieszkalny, ul. Kolejowa 18, z około 1920 r.,
27) dom mieszkalny, ul. Kolejowa 19, z około 1920 r.,
28) dom mieszkalny, ul. Krotoszyńska 1, z początku XX wieku,
29) dom mieszkalny, ul. Krotoszyńska 2, z około 1890 r.,
30) dom mieszkalny, ul. Krotoszyńska 3, z początku XX wieku,
31) dom mieszkalny, ul. Krotoszyńska 27 a, b, c, d, z około 1925 r.,
32) dom mieszkalny, ul. Krotoszyńska 29, z około 1890 r. – 1900 r.,
33) dom mieszkalny, ul. Krotoszyńska 32/34, z około 1930 r.,
34) zespół budynków komory celnej :
   a) dom mieszkalny urzędników komory celnej, ul. Krotoszyńska 35, z około 1920 r.,
   b) dom mieszkalny (dawny budynek komory celnej), ul. Krotoszyńska 37/39, z około 1920 r.,

35) dom mieszkalny, ul. Krotoszyńska 41 a, b, c, d, z około 1920 r.,
36) dom mieszkalny, ul. Krotoszyńska 43 a, b, z około 1930 r.,
37) dom mieszkalny, ul. Sikorskiego 1, z końca XIX wieku,
38) dom mieszkalny, ul. Sikorskiego 2, lata 20 – te XX wieku,
39) dom mieszkalny, ul. Sikorskiego 3, z około 1910 r.,
40) dom mieszkalny, ul. Sikorskiego 4, z około 1930 r., lata 80 – te XX wieku,
41) dom mieszkalny, ul. Sikorskiego 5, z początku XX wieku, lata 80 – te XX wieku,
42) dom mieszkalny, ul. Sikorskiego 6, z początku XX wieku,
43) dom mieszkalny, ul. Sikorskiego 7, z około 1920 r.,
44) dom mieszkalny, ul. Sikorskiego 8, z około 1910 r., lata 80 – te XX wieku,
45) dom mieszkalny, ul. Sikorskiego 10, z około 1910 r., lata 80 – te XX wieku,
46) dom mieszkalny, ul. Sikorskiego 11, z końca XIX wieku, z około 1920 r.,
47) dom mieszkalny, ul. Sikorskiego 13/15, z około 1890 r., z około 1920 r.,
48) dom mieszkalny, ul. Sikorskiego 18, z około 1925 r. – 1930 r.,
49) dom mieszkalny, ul. Sikorskiego 20, z około 1920 r.,
50) dom mieszkalny, ul. Sikorskiego 23, z około 1905 r.,
51) dom mieszkalny, ul. Sikorskiego 24, z około 1920 r.,
52) dom mieszkalny, ul. Sikorskiego 24 a, z około 1920 r.,
53) dom mieszkalny, ul. Sikorskiego 25 - 27, z około 1870 r., początek XX wieku,
54) dom mieszkalny, ul. Sikorskiego 26, z około 1920 r.,
55) dom mieszkalny, ul. Sikorskiego 30, z końca XIX wieku, około 1920 r.,
56) dom mieszkalny, ul. Sikorskiego 31, z początku XX wieku,
57) dom mieszkalny oraz stodoła, ul. Sikorskiego 33, obydwa obiekty z około 1910 r.,
58) dom mieszkalny, ul. Sikorskiego 34, z około 1870 r., z około 1920 r.,
59) dom mieszkalny, ul. Sikorskiego 38, z około 1920 r.,
60) dom mieszkalny, ul. Sikorskiego 40, z początku XX wieku,
61) dom mieszkalny, ul. Sikorskiego 44, z końca XIX wieku,
62) dom mieszkalno-usługowy, ul. Sikorskiego 45, z około 1920 r.,
63) dom mieszkalny, ul. Sikorskiego 46, z około 1920 r.,
64) dom mieszkalny, ul. Sikorskiego 48, z około 1880 r., z początku XX wieku,
65) Dom Ludowy (obecnie Gminne Centrum Kultury), ul. Sikorskiego 49, z około 1920 r.
66) dom mieszkalny, ul. Sikorskiego 50, z przełomu XIX i XX wieku,
67) dom mieszkalny, ul. Sikorskiego 54, z około 1870 r., z początku XX wieku,
68) dom mieszkalny, ul. Sikorskiego 84, z około 1930 r.,
69) dom mieszkalny, ul. 24 Stycznia 6, z początku XX wieku,
70) dom mieszkalny, ul. Świerczewskiego 1, z przełomu XIX i XX wieku,
71) dom mieszkalny, ul. Świerczewskiego 2, z około 1915 r.,
72) dom mieszkalny, ul. Świerczewskiego 3, z początku XX wieku,
73) dom mieszkalny, ul. Świerczewskiego 6, z początku XX wieku,
74) dom mieszkalny, ul. Świerczewskiego 9, z około 1900 – 1910 r.,
75) dom mieszkalny, ul. Świerczewskiego 10, z około 1920 r.,
76) dom mieszkalny, ul. Świerczewskiego 11, z około 1870 r., z około 1920 r.,
77) dom mieszkalny, ul. Waryńskiego 1, z około 1900 r.,
78) dom mieszkalny, ul. Waryńskiego 5, z około 1920 r.,
79) dom mieszkalny, ul. Waryńskiego 6, z około 1925 r.,
80) dom mieszkalny, ul. Wierzbowa 1, z około 1915 r. - 1920 r.,
81) dom mieszkalny, ul. Wierzbowa 2, z około 1870 r.,
82) dom mieszkalny, ul. Wierzbowa 3, z przełomu XIX i XX wieku.

3. Wobec obiektów, o których mowa w ust. 2 obowiązują następujące zasady ochrony :
   1) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę, historyczny detal architektoniczny, kształt i geometrię dachu oraz zastosować tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego i elewacji,
   2) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
   3) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
   4) należy zachować oryginalne elewacje z wystrojem architektonicznym,
   5) należy stosować kolorystykę i materiały tradycyjne nawiązujące do używanych w przeszłości, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
   6) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych należy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów,
   7) przed podjęciem prac projektowych należy uzyskać od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wytyczne konserwatorskie odnośnie planowanych prac,
   8) na terenie cmentarzy obowiązują następujące wymogi :
      a) jeżeli są one nadal użytkowane, należy zachować ich dotychczasową funkcję cmentarną,
      b) cmentarze nieużytkowane należy zachować jako tereny zielone,
      c) cmentarze należy uporządkować : zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją, usunąć samosiewy,
   9) wszelkie prace budowlane (zmiana sposobu użytkowania, remont, przebudowa, rozbudowa) oraz podziały nieruchomości należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
   10) dopuszcza się możliwość rozbiórki obiektów, po przedstawieniu oceny stanu technicznego i uzyskaniu uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
   11) zasób wojewódzkiej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany, zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu miejscowego.
4. Wyznacza się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego Cieszkowa, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 379/W, decyzją z dnia 30 września 1978 r., zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w granicach której ustala się następujące wymogi :
   1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, to jest rozplanowanie dróg, ulic, placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych i zespołów zabudowy oraz kompozycję zieleni,
   2) wszelka działalność inwestycyjna powinna uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
   3) obiekty o wartościach zabytkowych winny być poddawane rewaloryzacji, z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do historycznej wartości obiektu, modernizacja techniczna możliwa wyłącznie pod warunkiem zachowania wartości zabytkowych i historycznego charakteru obiektu,
   4) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych objętych ewidencją zabytków,
   5) nowa, modernizowana, przebudowywana zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzenno – architektonicznej w zakresie lokalizacji, kontekstu miejsca, rozplanowania, skali, bryły, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, artykulacji ścian, użytych form architektonicznych, detalu, materiału elewacyjnego, podziałów otworów okiennych i drzwiowych przy nawiązaniu do istniejącej historycznej zabudowy Cieszkowa,

6) należy stosować dachy strome nawiązujące do historycznych form dachu, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, w modernizowanych, przebudowywanych obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
7) zakazuje się wprowadzania dachów o połaciach niesymetrycznych lub mijających się na wysokości kalenicy,
8) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej lokalnej,
9) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
10) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, formę, materiał i wysokość ogrodzenia nawiązać do historycznych ogrodzeń wsi Cieszków,
11) zachować istniejące historyczne nawierzchnie placów, ulic, dróg, wjazdów, chodników oraz przywrócić historyczną kamienną nawierzchnię rynku,
12) zakazuje się lokalizacji masztów, konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
13) lokalizację wysokościowych obiektów technicznych i technologicznych (m. in. kominy, silosy, zbiorniki) należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
14) zakazuje się lokalizacji blaszanych obiektów (garaż, pawilon i inne),
15) zakazuje się lokalizacji banerów,
16) umieszczanie reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub terenie element obcy jest zabronione, dopuszczalne jest umiejscowienie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów usługowych w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej nie agresywnej formie,
17) linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne prowadzić jako kablowe,
18) dopuszcza się lokalizację dominant architektonicznych z zachowaniem walorów widokowych krajobrazu kulturowego wsi,
19) nowe budynki na terenie zespołu pałacowego sytuować z wykorzystaniem lokalizacji nie istniejących historycznie obiektów lub jako logiczna kontynuacja historycznego układu przestrzennego, charakter nowej zabudowy w obrębie tego terenu winien nawiązywać do tradycyjnej zabudowy zespołów pałacowych w zakresie skali, bryły, artykulacji elewacji, użytych materiałów, formy architektonicznej,
20) podziały nieruchomości wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
21) odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remonty, budowa nowych obiektów (w tym również ich lokalizacja), prace ziemne na obszarze strefy „A” należy prowadzić po uzyskaniu pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
22) dopuszcza się możliwość rozbiórki obiektów, po przedstawieniu oceny stanu technicznego i uzyskaniu uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5. Wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą zabudowę położoną przy ulicy Krotoszyńskiej, Piastowskiej, Sikorskiego, Chrobrego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której ustala się następujące wymogi:
   1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, linie zabudowy , kompozycję wnętrz urbanistycznych i zespołów zabudowy oraz kompozycję zieleni,
   2) wszelka działalność inwestycyjna powinna uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,

3) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych objętych ewidencją zabytków,
4) obiekty o wartościach zabytkowych winny być poddawane rewaloryzacji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu – preferowane będą istniejące funkcje z możliwością rozszerzenia lub uzupełnienia pod warunkiem zachowania wartości zabytkowych i historycznego charakteru obiektu,
5) nowa, modernizowana, przebudowywana zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzenno – architektonicznej w zakresie lokalizacji, kontekstu miejsca, skali, bryły, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, detalu, materiału elewacyjnego, podziałów otworów okiennych i drzwiowych przy nawiązaniu do istniejącej historycznej zabudowy Cieszkowa,
6) należy stosować dachy strome nawiązujące do historycznych form dachu, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, w modernizowanych, przebudowywanych obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
7) zakazuje się wprowadzania dachów o połaciach niesymetrycznych lub mijających się na wysokości kalenicy,
8) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej lokalnej,
9) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
10) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, formę, materiał i wysokość ogrodzenia nawiązać do historycznych ogrodzeń wsi Cieszków,
11) zachować istniejące historyczne nawierzchnie placów, ulic, dróg, wjazdów, chodników oraz przywrócić kamienną nawierzchnię podwórza folwarcznego,
12) zakazuje się lokalizacji masztów, konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
13) lokalizację wysokościowych obiektów technicznych i technologicznych (m. in. kominy, silosy, zbiorniki) należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, z zastrzeżeniem pkt. 17 (zakaz w obrębie folwarku),
14) zakazuje się lokalizacji banerów,
15) umieszczanie reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub terenie element obcy jest zabronione, dopuszczalne jest umiejscowienie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów usługowych w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej nie agresywnej formie,
16) linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne prowadzić jako kablowe,
17) nowe budynki na terenie zespołu folwarcznego sytuować z wykorzystaniem lokalizacji nie istniejących historycznie obiektów lub jako logiczna kontynuacja historycznego układu przestrzennego, charakter nowej zabudowy w obrębie tego terenu winien nawiązywać do tradycyjnej zabudowy folwarcznej w zakresie skali, bryły, artykulacji elewacji, użytych materiałów, formy architektonicznej, w obrębie zabudowy folwarcznej obowiązuje zakaz wznoszenia wolnostojących silosów,
18) nowe inwestycje, podziały nieruchomości, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remonty, budowa nowych obiektów (w tym również ich lokalizacja),

prace ziemne na obszarze strefy „B” należy uzgadniać z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

19) dopuszcza się możliwość rozbiórki obiektów, po przedstawieniu oceny stanu technicznego i uzyskaniu uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

6. Wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w granicach której ustala się następujące wymogi :
   1) obiekty budowlane powinny być zharmonizowane z krajobrazem kulturowym Cieszkowa i kształtowane w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie skali, bryły, gabarytu, geometrii dachów, materiału elewacyjnego i kolorystyki,
   2) zakazuje się lokalizacji masztów, konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
   3) lokalizację wysokościowych obiektów technicznych i technologicznych (m. in. kominy, silosy, zbiorniki) należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
   4) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów, prefabrykowanych i ogrodzeń pełnych,
   5) zakazuje się umieszczania reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem,
   6) zakazuje się zalesiania obszarów położonych w strefie „K”,
   7) należy utrzymywać istniejącą zieleń,
   8) wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
   9) nowe trasy linii energetycznych i telekomunikacyjnych prowadzić jako kablowe,
   10) na terenie strefy „K” znajduje się zabytkowa aleja lipowa, dla której wprowadza się następujące ustalenia :
      a) wymóg zachowania, ochrony i właściwej pielęgnacji istniejącego drzewostanu,
      b) odtwarzanie i uzupełnianie układu nasadzeniami tego samego gatunku drzew,
      c) w sąsiedztwie zabytkowej alei należy pozostawić pas nawierzchni nieutwardzonej,
      d) wszelkie inwestycje w sąsiedztwie alei lipowej należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
7. Wyznacza się strefę „E” ekspozycji wsi Cieszków dla ochrony walorów widokowych jej panoramy z miejsca, gdzie krzyżują się linia kolejowa Milicz – Krotoszyn - Chojnice i droga lokalna Sędraszyce – Cieszków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu (obejmuje tereny oznaczone na rysunku planu 5 MNU (część), 6 MNU, 7 U,MN (część), 8 U,MN (część), 19 MN (część), 20 MN (część), 21 MN (część), 15 U (część), 29 MN (część), 10 MNU (część), 24 R (część), 25 R (część), 10 WS (część), 11 KDD, 12KDD (część), KDG (część), 4 KDZ (część) w granicach której ustala się następujące wymogi :
   1) zakazuje się lokalizacji :
      a) banerów,
      b) konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
      c) kominów,
      d) zbiorników na materiały masowe,
      e) masztów,
      f) dominant architektonicznych,
      g) reklam lub innych tablic nie związanych z danym obiektem,
      h) zalesień,
      i) magazynów, wiat,
   2) należy dążyć do eliminacji napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, nowe linie należy projektować jako kablowe,

3) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:
   a) projektowane i modernizowane budynki należy kształtować w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem kulturowym i przy nawiązaniu do lokalnej historycznej zabudowy o walorach zabytkowych,
   b) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje w tym poddasze, przy czym wysokość budynków liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu o budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 8 m,
   c) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym matowym, kąt nachylenia połaci dachowych $35^0 – 45^0$,
4) wszelkie inwestycje podlegają uprzedniemu uzgodnieniu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

8. Wyznacza się strefy „W" ścisłej ochrony archeologicznej obejmującej północną część terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11 U (zespół pałacowy – pałac i jego najbliższe otoczenie z podjazdem i fosą) oraz obejmującej stanowisko archeologiczne nr 3/1/69-32 AZP – grodzisko stożkowate, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach których ustala się zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej za wyjątkiem przedsięwzięć o charakterze rewaloryzacyjnym (odtworzenie pierwotnego kształtu lub adaptacji istniejących obiektów), prace te powinny być prowadzone, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
9. Wyznacza się strefę „OW" ochrony zabytków archeologicznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której ustala się następujące wymogi:
   1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w obrębie strefy związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem konserwatorskim,
   2) pozwolenie konserwatorskie o którym mowa w pkt. 1 należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę oraz przed uzyskaniem przez inwestora zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych, nie wymagających pozwolenia na budowę,
   3) prowadzenie nadzoru architektonicznego i ratowniczych badań archeologicznych przez uprawnionego archeologa odbywa się na koszt inwestora.
10. Wyznacza się stanowiska archeologiczne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu :
    Obszar AZP 69 – 31.
    - nr 1 /164 – cmentarzysko ciałopalne z V okresu epoki brązu – halsztat,
    - nr 2 /153 – ślad osadnictwa z epoki kamienia, osada kultury łużyckiej z epoki brązu, osada z okresu pradziejowego, osada z okresu późnego średniowiecza,
    - nr 3/137 - ślad osadnictwa z epoki kamienia, osada kultury przeworskiej, osada z okresu pradziejowego, osada z okresu wczesnego średniowiecza, ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza,
    - nr 4/138 - ślad osadnictwa z okresu pradziejowego, ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza,
    - nr 5/139 – ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza,
    - nr 6/140 – obozowisko z epoki kamienia, osada kultury łużyckiej, osada z okresu pradziejowego, ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza, ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza,
    - nr 7/141 – osada kultury łużyckiej, osada z okresu pradziejowego,
    - nr 8/142 – ślad osadnictwa kultury łużyckiej, ślad osadnictwa z okresu pradziejowego,

- nr 9/143 - ślad osadnictwa z epoki kamienia, ślad osadnictwa kultury przeworskiej, ślad osadnictwa z okresu pradziejowego,
- nr 10/144 – ślad osadnictwa z okresu pradziejowego,
- nr 11/145 – ślad osadnictwa z okresu pradziejowego, osada z okresu wczesnego średniowiecza, ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza,
- nr 12/146 – ślad osadnictwa z epoki kamienia,
- nr 13/147 - osada z okresu pradziejowego,
- nr14/148 – osada kultury łużyckiej, osada kultury przeworskiej, osada z okresu pradziejowego, osada z okresu wczesnego średniowiecza, ślad osadnictwa z okresu nieokreślonego,
- nr 15/149 – ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza,
- nr 16/150 – osada z okresu wczesnego średniowiecza, osada z okresu wczesnego średniowiecza, ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza,
- nr 17/151 - ślad osadnictwa kultury łużyckiej, ślad osadnictwa z okresu pradziejowego, ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza,
- nr 18/152 – ślad osadnictwa z okresu pradziejowego, osada z okresu wczesnego średniowiecza, ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza,
- nr 19/154 – osada kultury łużyckiej, osada z okresu pradziejowego, ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza, ślad osadnictwa z okresu nowożytnego,
- nr 20/155 – ślad osadnictwa kultury łużyckiej, ślad osadnictwa z okresu pradziejowego,
- nr 21/156 – ślad osadnictwa z okresu pradziejowego,
- nr 22/157 – ślad osadnictwa kultury łużyckiej, osada z okresu pradziejowego,
- nr 23/158 - ślad osadnictwa kultury pucharów lejkowatych z okresu neolitu, osada kultury łużyckiej, ślad osadnictwa kultury przeworskiej, osada z okresu pradziejowego, osada z okresu wczesnego średniowiecza,
- nr 24/159 – osada z okresu pradziejowego, osada z okresu wczesnego średniowiecza, ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza, ślad osadnictwa z okresu nowożytnego,
- nr 25/160 – osada kultury łużyckiej, ślad osadnictwa kultury przeworskiej, osada z okresu pradziejowego, osada z okresu wczesnego średniowiecza,
- nr 26/161 – osada kultury łużyckiej, osada z okresu pradziejowego, osada z okresu wczesnego średniowiecza, ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza,
- nr 27 /162 – osada kultury łużyckiej, ślad osadnictwa z okresu pradziejowego, ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza,
- nr 28/163 – ślad osadnictwa z epoki kamienia, ślad osadnictwa z okresu pradziejowego,
- nr 29/165 – osada z okresu pradziejowego,
- nr 30/166 – ślad osadnictwa z okresu pradziejowego, ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza,
- nr 31/167 – ślad osadnictwa z okresu neolitu,
- nr 32/168 – ślad osadnictwa z epoki kamienia, ślad osadnictwa kultury łużyckiej, ślad osadnictwa z okresu pradziejowego,

Obszar AZP 69 – 32
- nr 3 /1 – grodzisko stożkowate z okresu nieokreślonego,
- nr 4/2 – ślad osadnictwa z epoki kamienia,
- nr 13/10 – ślad osadnictwa z epoki kamienia,
- nr 14/11 – ślad osadnictwa z epoki kamienia, ślad osadnictwa z okresu pradziejowego, ślad osadnictwa z okresu średniowiecza,

- nr 15/12 - ślad osadnictwa z epoki kamienia, ślad osadnictwa kultury przeworskiej – okresu wpływów rzymskich, ślad osadnictwa z okresu średniowiecza,
- nr 16/13 - ślad osadnictwa z epoki kamienia,
- nr 17/14 – ślad osadnictwa z okresu średniowiecza,
- nr 5/3 – stanowisko nie zlokalizowane, ślad osadnictwa kultury sznurowej z okresu neolitu,
- nr 6/4 - stanowisko nie zlokalizowane, grób z okresu nieokreślonego,
- nr 7/5 - stanowisko nie zlokalizowane, ślad osadnictwa z okresu nieokreślonego,
- nr 8/6 - stanowisko nie zlokalizowane, ślad osadnictwa z okresu nieokreślonego,
- nr 9/7 - stanowisko nie zlokalizowane, ślad osadnictwa z okresu halsztackiego,
- nr 10/8 - stanowisko nie zlokalizowane, ślad osadnictwa z epoki kamienia,
- nr 11/9 - stanowisko nie zlokalizowane, ślad osadnictwa z III – IV wieku naszej ery,
- nr 12/24 - stanowisko nie zlokalizowane, ślad osadnictwa z okresu neolitu.

11. W obrębie chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie ustala się następujące wymogi :
    1) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz przed uzyskaniem przez inwestora zaświadczenia potwierdzającego akceptację zgłoszenia robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę należy uzyskać pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie prac ziemnych,
    2) ewentualne prace ziemne muszą być poprzedzone ratowniczymi badaniami archeologicznymi i wykopaliskowymi oraz prowadzone przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora.
12. Z uwagi na możliwość wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych poza strefą „OW” i udokumentowanymi stanowiskami archeologicznymi obowiązują następujące ustalenia :
    1) inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7 – dniowym wyprzedzeniem,
    2) w przypadku odkrycia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia :
    1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami 1 MN – 49 MN, zabudowy zagrodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolami 1 RM – 4 RM, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami 1 MW – 3 MW, zabudowy letniskowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 ML,MN – 6 ML,MN, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MNU – 13 MNU wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg,
    2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych określonych

przepisami odrębnymi oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,

3) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy własnego terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
4) na całym obszarze obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód : powierzchniowych, podziemnych i gruntów,
5) w celu ochrony obszaru zlewni rzeki Orli nakazuje się podjęcie działań mających za zadanie ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych, zgodnie z Rozporządzeniem Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 26.04.2004 r. (Dz. U. Województwa Wielkopolskiego nr 61, poz. 1381 z dnia 05.05.2004 r.),
6) nakazuje się wprowadzenie obudowy biologicznej cieków i rowów melioracyjnych chroniącej je przed zanieczyszczeniem,
7) nakazuje się utrzymanie we właściwym stanie i konserwowanie istniejących drzew oraz wykonanie nowych nasadzeń drzew, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
8) wprowadza się obowiązek usuwania odpadów :
   a) komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości,
   b) innych zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
9) dla obiektów w których będą przechowywane substancje toksyczne w tym ropopochodne oraz substancje promieniotwórcze należy wykonać zabezpieczenia eliminujące przenikanie ich do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu wraz z urządzeniami monitorującymi,
10) masy ziemne usuwane lub przemieszczone podczas realizacji inwestycji na obszarze objętym planem należy wykorzystać na miejscu przy rekultywacji terenu lub w sposób wyznaczony przez Wójta Gminy Cieszków,
11) wprowadza się obowiązek zachowania poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych, dla następujących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami :

a) 1 MN – 49 MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
b) 1 MW – 3 MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
c) 1 RM – 4RM – jak dla zabudowy zagrodowej,
d) 1 MNU – 13 MNU – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
e) 1 ML,MN – 6 ML,MN – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych poza miastem.
f) 2 U, 13 U – jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,

12) wprowadza się obowiązek zachowania poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 9 PU, 10 PU, 11 PU na granicy z terenami chronionymi akustycznie.
13) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP 309 „Subzbiornik międzymorenowy Smoszew” i w związku z tym wszelkie przedsięwzięcia na obszarze objętym planem powinny spełniać wymagania przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska, w tym szczególnie z zakresu gospodarki wodnej i ściekowej,
14) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy niezwłocznie powiadomić Wojewodę Dolnośląskiego.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych :
   1) teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG,
   2) tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami : 1 KDZ – 4 KDZ,
   3) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami : 1 KDL, 2 KDL,
   4) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami : 1 KDD – 43 KDD,
   5) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US,
   6) tereny usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 UT – 3 UT,
   7) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 ZP – 7 ZP.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1,
   1) lokalizację wszelkich obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego w szczególności pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych należy uzgadniać z zarządcami dróg,
   2) na terenie usług sportu i rekreacji oraz terenach usług turystyki dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, obiektów usługowych, elementów reklamowych i informacyjnych oraz zieleni, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale,
   3) na terenach zieleni parkowej dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, ciągów pieszo – rowerowych oraz urządzeń sportowo – rekreacyjnych, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny lub obiekty podlegające ochronie :
   1) historyczny układ urbanistyczny Cieszkowa oraz kościół parafialny p. w. Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny wpisane do rejestru zabytków,
   2) obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
   3) obszar położony w zasięgu strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
   4) obszar położony w zasięgu strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
   5) obszar położony w zasięgu strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
   6) obszar położony w zasięgu strefy „E” ekspozycji wsi Cieszków dla ochrony walorów widokowych,
   7) obszar położony w zasięgu strefy „W” ścisłej ochrony archeologicznej,
   8) obszar położony w zasięgu strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych,
   9) stanowiska archeologiczne.
2. Granice i sposoby zagospodarowania określono odpowiednio :
   1) w § 7 ust. 1 uchwały dla obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków,
   2) w § 7 ust. 2 i 3 uchwały dla obiektów zabytkowych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
   3) w § 7 ust. 4 uchwały dla strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
   4) w § 7 ust. 5 uchwały dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
   5) w § 7 ust. 6uchwały dla strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
   6) w § 7 ust. 7 uchwały dla strefy „E” ekspozycji wsi Cieszków,
   7) w § 7 ust. 8 uchwały dla strefy „W” ścisłej ochrony archeologicznej,
   8) w § 7 ust. 9 uchwały dla strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych,
   9) w § 7 ust. 10 uchwały dla stanowisk archeologicznych.

3. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny : górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osunięciem się mas ziemnych.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.

1. Na obszarze objętym planem ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o którym mowa w § 7 ust. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 na obszarach położonych w obrębie stref konserwatorskich : „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, „B" ochrony konserwatorskiej, „K" krajobrazu kulturowego, „E" ekspozycji wsi Cieszków, „W" ścisłej ochrony archeologicznej oraz „OW" ochrony zabytków archeologicznych oraz systemów infrastruktury technicznej o których mowa w § 11 ust. 7 pkt. 6.
2. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny objęte zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami 1 R – 35 R, 1 ZL – 17 ZL, 1 R/ZL – 4 R/ZL (nie dotyczy obiektów kubaturowych i urządzeń związanych z gospodarką leśną).
3. Na terenach przyległych do istniejącej linii kolejowej nr 281 relacji Oleśnica – Krotoszyn – Chojnice, oznaczonych na rysunku planu symbolami : 1 PU, 3 PU, 10 R, 5 PU, 7 PU, 13 R, 15 R, 4 U, 5 U, 28 R, 29 R, 16 R, 1 U, 8 PU, 1 ZP, 10 MN, 5 MNU, 24 R, 25 R, 7 U,MN, 8 U,MN, 26 R, 22 MN, 27 R, 2 ZD, 31 R, 32 R obowiązują następujące szczególne zasady zagospodarowania wynikające z lokalizacji terenów w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej nr 281 :
   1) wszystkie obiekty budowlane (w tym drogi, infrastruktura techniczna podziemna) nie związane z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu kolejowego należy lokalizować w odległości :
      a) nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, jednak nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru,
      b) budynki: mieszkalne, użyteczności publicznej oraz inne obiekty przeznaczone na stały pobyt ludzi powinny być lokalizowane w odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego natężenia hałasu i wibracji, określonego w odrębnych przepisach,
   2) ustala się konieczność zachowania pasa terenu o szerokości 3 m od zewnętrznej krawędzi budowli kolejowej (m.in. rowu odwadniającego, podtorza, podnóża nasypu) dla potrzeb kolejowej drogi technologicznej (dla służb technicznych i ratowniczych) obsługujących linię kolejową,
   3) wszystkie tereny komunikacji samochodowej t.j. drogi dojazdowe, dojazdy, place manewrowe i postojowe w sąsiedztwie terenów kolejowych muszą mieć nawierzchnię utwardzoną ze spadkiem w kierunku przeciwnym do terenów kolejowych,
   4) wyklucza się w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej prowadzenie działalności gospodarczej z substancjami łatwopalnymi, wybuchowymi, żrącymi i pylącymi,
   5) lokalizacja zbiorników na paliwa i gazy płynne w odległości większej od obszaru kolejowego (KK), niż wynosi strefa poziomego awaryjnego wybuchu przedmiotowej budowli,
   6) dopuszcza się sytuowanie drzew w sąsiedztwie linii kolejowej, w odległości większej od obszaru kolejowego niż będzie wynosić ich maksymalna wysokość, nie mniejszej jednak niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego,
   7) wszystkie skrzyżowania dróg z linią kolejową w jednym poziomie wymagają zachowania parametrów trójkąta widoczności zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi bez względu na kategorię przejazdu,
   8) nie dopuszcza się prowadzenia magistrali wodociągowych o średnicy większej niż 1200 mm wzdłuż linii kolejowej,

9) konstrukcje wieżowe oraz inne urządzenia i obiekty techniczne o charakterze wieżowym należy lokalizować w odległości przekraczającej ich wysokość, liczoną od linii rozgraniczające tereny kolejowe,
10) wprowadza się zakaz przechodzenia nowoprojektowanych gazociągów wysokiego ciśnienia pod torami kolejowymi (skrzyżowanie z linią kolejową) bez uprzedniego zredukowania ciśnienia,
11) na trenie stacji kolejowej oraz pod rozjazdami obowiązuje całkowity zakaz krzyżowania gazociągów z torami kolejowymi,
12) na terenach kolejowych objętych zasięgiem konstrukcji mostowych i wiaduktowych obowiązuje całkowity zakaz krzyżowania gazociągów z torami kolejowymi,
13) lokalizacja elementów reklamowych wraz z ich oświetleniem przy drogach i na węzłach komunikacyjnych usytuowanych wzdłuż i w sąsiedztwie linii kolejowej, w sposób nie oślepiający maszynistów prowadzących pociągi oraz zgodnie z przepisami dotyczącymi lokalizacji budowli przy liniach kolejowych,
14) wszelkie obiekty budowlane (w tym infrastruktura techniczna podziemna) posadowione (zlokalizowane) w sąsiedztwie linii kolejowej nr 281 winny posiadać zabezpieczenia konstrukcji przed wibracjami i drganiami,
15) zakazuje się prowadzenia planowanej wszelkiej infrastruktury technicznej podziemnej pod przejazdami drogowo – kolejowymi,
16) zakazuje się wprowadzania zmian stosunków wodnych mogących negatywnie wpłynąć na podtorze kolejowe,
17) zakazuje się lokalizację stawów nadpoziomowych oraz budowę nowych gruntowych w sąsiedztwie linii kolejowej,
18) zakazuje się lokalizacji ścieżek rowerowych i alejek spacerowych wzdłuż obszarów kolejowych,
19) w sąsiedztwie zelektryfikowanej linii kolejowej wprowadza się nakaz wykonywania ogrodzeń z materiałów nie przewodzących prądu.

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

1. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebiegi dróg : głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDGP, głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG, zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDZ – 4 KDZ, lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDL i 2 KDL, dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami : 1 KDD – 43 KDD, wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDW – 10 KDW, ciągów pieszo - jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDp – 9 KDp oraz dróg transportu rolnego oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDR – 7 KDR.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż :
   1) 1 miejsce na mieszkanie lub pokój hotelowy,
   2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
   3) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni zabudowy usługowej oraz produkcyjno – usługowej,
   4) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych,
   5) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określonych w ust. 2 pkt. 1 – 4 podlega zsumowaniu.

3. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   1) linie rozgraniczające dróg : głównej (KDG), zbiorczych (KDZ), lokalnych (KDL), dojazdowych (KDD), dróg wewnętrznych (KDW) oraz dróg transportu rolnego (KDR) wyznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego,
   2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania tych sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg oraz przez tereny rolnicze,
   3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach działek własnościowych inwestorów,
   4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
   5) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację nadziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów wbudowanych w granicach terenów przeznaczonych na inne funkcje,
   6) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci, po uzgodnieniu z ich zarządcą.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
   1) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącej rozdzielczej sieci wodociągowej obsługującej istniejącą i projektowaną zabudowę,
   2) wprowadza się obowiązek wyposażenia sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe dla zabezpieczenia przeciwpożarowego obiektów budowlanych.
5. W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków ustala się :
   1) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne do projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – ciśnieniowej wsi Cieszków na warunkach określonych przez właściciela sieci,
   2) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora do projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – ciśnieniowej wsi Cieszków na warunkach określonych przez właściciela sieci,
   3) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust. 1 oraz przepompowni ścieków,
   4) odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do gminnej oczyszczalni ścieków w Zdunach oraz lokalnej w Cieszkowie (z terenów produkcyjno – usługowych),
   5) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, lokalizowanych na działkach zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
   1) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo w teren lub do istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych na warunkach określonych przez ich właścicieli oraz na terenach uzbrojonych do kanalizacji deszczowej,
   2) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust.1,
   3) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej,
   4) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia w/w substancjami, o których mowa w pkt. 3,

5) nie należy odprowadzać wód opadowych z terenów zielonych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
   1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej kablowej lub napowietrznej niskiego napięcia na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
   2) dla potrzeb istniejącego i projektowanego zainwestowania (głównie zabudowa mieszkaniowa i usługowa) wyznacza się tereny pod stacje transformatorowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 E – 14 E oraz trasy linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia zgodnie z zasadami zawartymi w ust. 1,
   3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń,
   4) dopuszcza się zmianę przeznaczenia niewykorzystanych terenów pod urządzenia elektroenergetyczne oznaczone na rysunku planu symbolami 1 E – 14 E i scalenia ich z terenami sąsiednimi,
   5) pozostawia się przebieg tras istniejących linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV oraz 20 kV wraz z granicami w obrębie których obowiązują ograniczenia, zgodnie z Polskimi Normami oraz pozostałymi przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznych,
   6) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych na pobyt ludzi oraz trwałego zagospodarowania terenu zielenią średnią i wysoką w obrębie granic, o których mowa w ust. 7 pkt. 5,
   7) docelowo w obrębie stref : „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, „K” ochrony krajobrazu kulturowego, „B” ochrony konserwatorskiej, „E” ochrony ekspozycji istniejącą napowietrzną sieć niskiego i średniego napięcia należy zastępować liniami kablowymi,
   8) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci elektroenergetycznych na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się :
   1) zasilanie w gaz z planowanej rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia – na warunkach określonych przez operatora sieci,
   2) budowę rozdzielczej sieci gazowej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust. 1,
   3) dopuszcza się wykorzystanie gazu do celów grzewczych,
   4) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników gazowych stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się wykorzystanie do ogrzewania ekologicznych źródeł ciepła :
   1) paliwo płynne lub inne o niskiej zawartości siarki, gazowe, elektryczne oraz niekonwencjonalne źródła energii, przy zastosowaniu urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń,
   2) dopuszcza się wykorzystanie paliw stałych z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
   3) istniejące lokalne kotłownie na paliwo stałe należy zastępować nowymi, wykorzystującymi technologie grzewcze, o których mowa w pkt. 1.
10. W zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się :
    1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej (napowietrznej lub kablowej) - na warunkach określonych przez operatorów sieci,
    2) budowę sieci telekomunikacyjnych ułożonych zgodnie z zasadami podanymi w ust.1,

3) docelowo w obrębie stref : „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, „K” ochrony krajobrazu kulturowego, „B” ochrony konserwatorskiej, „E” ochrony ekspozycji istniejącą napowietrzną sieć telekomunikacyjną należy zastępować liniami kablowymi,
4) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi (poza terenami objętymi strefami konserwatorskimi).

11. W zakresie usuwania odpadów ustala się :
    1) usuwanie odpadów stałych komunalnych do szczelnych pojemników – kontenerów i ich późniejsze wywiezienie na gminne wysypisko odpadów komunalnych na warunkach określonych przez dysponenta wysypiska,
    2) sposób postępowania z odpadami (w tym innymi) na zasadach określonych w przepisach o odpadach,
    3) wytwórcy odpadów zobowiązani są do stosowania technologii minimalizujących powstawanie odpadów i ograniczających ich uciążliwość dla środowiska.
12. W zakresie melioracji ustala się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego lub jego naprawy, w przypadku gdy inwestycje realizowane będą na gruntach zdrenowanych, po uzyskaniu stosownych uzgodnień z właściwym organem do spraw melioracji.

§ 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów. Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.

Rozdział III. Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających

§ 14. Tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami:1 RM, 4 RM.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
    1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa zagrodowa,
    2) dopuszcza się lokalizację :
        a) usług lokalnych związanych z produkcją rolniczą, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących,
        b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wydzielonych działkach,
        c) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
        d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :
    1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
    2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków (mieszkalne, gospodarcze oraz hodowlane) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
    4) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych a zabudowy gospodarczej 1 kondygnacji,
    5) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m a zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże) nie może przekroczyć 8 m,

6) wobec budynków istniejących w momencie uchwalenia planu i przekraczających liczbę kondygnacji bądź wysokość, określone w § 14 ust. 2 pkt. 4 i 5, w przypadku ich przebudowy lub adaptacji obowiązuje dostosowanie tych budynków do ustaleń planu lub zachowanie ich dotychczasowych parametrów,
7) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 35^0 – 50^0, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi,
8) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki,
9) nakaz właściwego izolowania przeciwwilgociowego ław i murów fundamentowych na terenach gdzie woda gruntowa występuje płyciej niż 2,0 m p.p.t.,
10) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach :
    a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDL,
    b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 10 KDD lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami,
    c) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i innych lub ich części, nie spełniających swym położeniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się remont budynków, a w przypadku przebudowy, rozbudowy lub odbudowy należy dostosować się do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w niniejszym planie,
11) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70 % powierzchni działki,
12) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
13) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2,
14) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady :
    a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
    b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
    1) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem, że minimalna szerokość działki będzie wynosiła 25 m a powierzchnia działki 1200 m^2,
    2) minimalna powierzchnia działki zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 200 m^2.

§ 15. Tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami : 2 RM, 3 RM.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
    1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa zagrodowa,
    2) dopuszcza się lokalizację :
        a) usług lokalnych związanych z produkcją rolniczą, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących,
        b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :
   1) projektowane i modernizowane budynki należy kształtować w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem kulturowym i przy nawiązaniu do lokalnej historycznej zabudowy o walorach zabytkowych,
   2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2 RM, 3 RM obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „A" ściślej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 ust. 4,
   3) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 75 % powierzchni działki,
   4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 25% powierzchni działki,
   5) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2,
   6) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 2 RM ustala się ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW" ochrony zabytków archeologicznych.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się minimalną powierzchnię działki zabudowy usługowej - 200 m^2.

§ 16. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami : 1 MN, 2 MN, 10 MN, 20 MN, 21 MN, 22 MN, 25 MN, 26 MN, 28 MN, 29 MN, 33 MN, 36 MN, 37 MN.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   2) dopuszcza się lokalizację :
      a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących,
      b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :
   1) projektowane i modernizowane budynki należy kształtować w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem kulturowym i przy nawiązaniu do lokalnej historycznej zabudowy o walorach zabytkowych,
   2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 25 MN, 10 MN (część) 20 MN, 21 MN obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „A" ściślej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 ust. 4,
   3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MN, 2 MN, 26 MN (wchodzi w skład zespołu folwarcznego), 22 MN (część), 28 MN (część), 29 MN (część), 33 MN, 36 MN (część), 37 MN (część) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 ust. 5,

4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach :
   a) 10 m od linii rozgraniczającej dróg : głównej - KDG i zbiorczej - 2 KDZ (dotyczy terenów położonych poza strefami ochrony konserwatorskiej),
   b) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych (dotyczy terenów położonych poza strefami ochrony konserwatorskiej),
   c) 3 m od granicy cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
   d) 10 m od granicy obszaru kolejowego i nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru, przy czym budynki mieszkalne należy sytuować w odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego natężenia hałasu i wibracji, określonych w przepisach odrębnych,
5) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 50 % powierzchni działki,
6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
7) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2,
8) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami : 10 MN (część), 20 MN, 21 MN, 22 MN ustala się ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW" ochrony zabytków archeologicznych.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
   1) podział terenu na działki budowlane (dotyczy działek projektowanych) :
      a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić : 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz 16 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
      b) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 1000 m^2 a zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 600 m^2,
      c) minimalna powierzchnia działki zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 200 m^2,
   2) minimalne wielkości działek oraz szerokości frontu działek określone w ust. 3 pkt. 1 nie mają zastosowania w odniesieniu do terenów, które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały :
      a) są zainwestowane obiektami kubaturowymi,
      b) posiadają podziały geodezyjne lub inne podziały wynikające z aktów notarialnych,
   3) w przypadku gdy powierzchnia terenu podlegającego podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o parametrach określonych w ust. 3 pkt. 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z nowo wydzielonych działek maksymalnie o 20 % minimalnej powierzchni określonej w ust. 3 pkt. 1 (dotyczy skrajnych działek),
   4) na terenach położonych w obrębie stref ochrony konserwatorskiej „A" i „B" podziały nieruchomości należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 17. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami : 3 MN - 9 MN, 11 MN – 19 MN, 23 MN, 24 MN, 27 MN, 30 MN, 31 MN, 32 MN, 34 MN, 35 MN, 38 MN – 49 MN.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   2) dopuszcza się lokalizację :

a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących,
b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków (w tym również zagrodowych) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
4) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych a zabudowy gospodarczej 1 kondygnacji,
5) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m a zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże) nie może przekroczyć 8 m,
6) wobec budynków istniejących w momencie uchwalenia planu i przekraczających liczbę kondygnacji bądź wysokość, określone w § 17 ust. 2 pkt. 4 i 5, w przypadku ich przebudowy lub adaptacji obowiązuje dostosowanie tych budynków do ustaleń planu lub zachowanie ich dotychczasowych parametrów,
7) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 35^0 – 50^0, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi,
8) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki,
9) na części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12 MN (teren przy skrzyżowaniu ulic Krotoszyńskiej i Kościuszki) obowiązują ograniczenia obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „A” ściślej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 ust. 4,
10) nakaz właściwego izolowania przeciwwilgociowego ław i murów fundamentowych na terenach gdzie woda gruntowa występuje płyciej niż 2,0 m p.p.t.,
11) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami :
a) 10 m od linii rozgraniczającej dróg : głównej (KDG) i zbiorczych (3 KDZ, 4 KDZ),
b) 8 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej (2 KDL),
c) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych oraz dróg wewnętrznych,
d) 3 m od granicy cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
e) 12 m od granicy lasu,

f) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i innych lub ich części, nie spełniających swym położeniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się remont budynków, a w przypadku przebudowy, rozbudowy lub odbudowy należy dostosować się do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w niniejszym planie,

12) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 50 % powierzchni działki,

13) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki,

14) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2,

15) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady :
   a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
   b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,

16) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami : 12 MN, 13 MN, 14 MN (część), 15 MN (część), 16 MN (część), 23 MN, 24 MN ustala się ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW" ochrony zabytków archeologicznych.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
   1) podział terenu na działki budowlane (dotyczy działek projektowanych) :
      a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić : 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz 16 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
      b) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 1000 m^2 a zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 600 m^2,
      c) dla zabudowy szeregowej – minimalna szerokość działki 9 m, minimalna powierzchnia działki 500 m^2,
      d) minimalna powierzchnia działki zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 200 m^2,
   2) minimalne wielkości działek oraz szerokości frontu działek określone w ust. 3 pkt. 1 nie mają zastosowania w odniesieniu do terenów, które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały :
      a) są zainwestowane obiektami kubaturowymi,
      b) posiadają podziały geodezyjne lub inne podziały wynikające z aktów notarialnych,
   3) w przypadku gdy powierzchnia terenu podlegającego podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o parametrach określonych w ust. 3 pkt. 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z nowo wydzielonych działek maksymalnie o 20 % minimalnej powierzchni określonej w ust. 3 pkt. 1 (dotyczy skrajnych działek).

§ 18. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1 MW.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
   2) dopuszcza się lokalizację:
      a) usług lokalnych (komercyjnych lub publicznych) wbudowanych lub dobudowanych, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
      b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną role wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t,

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :
   1) przy modernizacji i przebudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego (wchodzi w skład zespołu folwarcznego) obowiązują zasady ochrony, o których mowa w § 7 ust. 3,
   2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 MW obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „A" ściślej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 ust. 4,
   3) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60 % powierzchni działki,
   4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40% powierzchni działki,
   5) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.

§ 19. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 2 MW, 3 MW.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
   2) dopuszcza się lokalizację:
      a) usług lokalnych (komercyjnych lub publicznych) wbudowanych lub dobudowanych, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
      b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną role wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t,
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
   1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
   2) wysokość modernizowanej i nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może przekroczyć 3 kondygnacji,
   3) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m,
   4) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych $30^0 – 50^0$, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu, dopuszcza się dachy płaskie,
   5) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60 % powierzchni działki,
   6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40% powierzchni działki,

7) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2,
8) przy realizacji ogrodzenia od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
   a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
   b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

§ 20. Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 MNU – 4 MNU, 12 MNU, 13 MNU,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami lokalnymi, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących,
   2) dopuszcza się lokalizację :
      a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :
   1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
   2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
   3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
   4) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest : parter i poddasze użytkowe,
   5) wysokość budynku mieszkalnego i usługowego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m,
   6) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 8 m,
   7) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 35^0 – 50^0, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
   8) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki,
   9) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach :
      a) 10 m od linii rozgraniczającej drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG oraz drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KDZ,
      b) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych oraz dróg wewnętrznych,
   10) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60 % powierzchni działki,

11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40% powierzchni działki,
12) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2,
13) przy realizacji nowego ogrodzenia od frontu działki wprowadza się następujące zasady :
    a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
    b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
    1) podział terenu na działki zabudowy mieszkaniowo - usługowej w oparciu o następujące zasady,
        a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 25 m,
        b) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1200 m^2,
        c) minimalna powierzchnia działki zabudowy usługowej powinna wynosić 200 m^2,
    2) w przypadku gdy powierzchnia terenu podlegającego podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o parametrach określonych w ust. 3 pkt. 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z nowo wydzielonych działek maksymalnie o 20 % minimalnej powierzchni określonej w ust. 3 pkt. 1 (dotyczy skrajnych działek).

§ 21. Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami: 5 MNU – 11 MNU.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
    1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami lokalnymi, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących,
    2) dopuszcza się lokalizację :
        a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
        b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :
    1) projektowane i modernizowane budynki należy kształtować w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem kulturowym i przy nawiązaniu do lokalnej historycznej zabudowy o walorach zabytkowych,
    2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 5 MNU - 10 MNU obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „A” ściślej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 ust. 4,
    3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 11 MNU (wchodzi w skład zespołu folwarcznego) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 ust. 5,
    4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : 5 MNU, 6 MNU, 7 MNU, 8 MNU, 13 MNU (część) obowiązują ograniczenia wynikające ze strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych,
    5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami (dostosowanie do istniejącej linii zabudowy),

6) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60 % powierzchni działki (nie dotyczy działek istniejących przekraczający wymieniony wskaźnik),
7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40% powierzchni działki,
8) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.

§ 22. Tereny zabudowy letniskowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami : 1 ML,MN – 6 ML,MN.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa letniskowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   2) dopuszcza się lokalizacje :
      a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
   1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
   2) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
   3) wysokość nowej zabudowy letniskowej i mieszkaniowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
   4) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i letniskowej liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m,
   5) dachy budynków mieszkalnych i letniskowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 30^0 – 50^0, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachów,
   6) dopuszcza się lokalizację na każdej działce jednego budynku mieszkalnego lub letniskowego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażu jako budynków wolnostojących o formie przestrzennej nawiązującej do budynku mieszkalnego lub letniskowego,
   7) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 8 m,
   8) dachy budynków gospodarczych i garaży dwuspadowe, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki,
   9) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach :
      a) 10 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDZ,
      b) 8 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDL,

c) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych i wewnętrznych,
d) 12 m od granicy lasu,

10) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 30 % powierzchni działki,
11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 70% powierzchni działki,
12) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2,
13) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady :
a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
1) podział terenu na działki budowlane (dotyczy działek projektowanych) :
a) minimalna szerokość frontu działki letniskowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej powinna wynosić 20 m,
b) minimalna powierzchnia działki letniskowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinna wynosić 1200 m^2,
2) minimalne wielkości działek oraz szerokości frontu działek określone w ust. 3 pkt. 1 nie mają zastosowania w odniesieniu do terenów, które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały :
a) są zainwestowane obiektami kubaturowymi,
b) posiadają podziały geodezyjne lub inne podziały wynikające z aktów notarialnych,
3) w przypadku gdy powierzchnia terenu podlegającego podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o parametrach określonych w ust. 3 pkt. 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z nowo wydzielonych działek maksymalnie o 20 % minimalnej powierzchni określonej w ust. 3 pkt. 1 (dotyczy skrajnych działek).

§ 23. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 6 U, 9 U.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi sakralne :
a) zabytkowy zespół kościelny : kościół parafialny p. w. Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny (dawny dworski), z 1753 r., przebudowany początek XX wieku, wpisany do rejestru zabytków nr 1019 z dnia 13.01.1964 r., Dom Młodzieży im. Jana Bosko, z około 1890 r., dawny cmentarz parafialny z połowy XIX w., oznaczony na rysunku planu symbolem 9 U,
b) zabytkowy kościół pomocniczy p. w. Chrystusa Króla (dawny kościół ewangelicki św. Maurycego), z 1828 r., przebudowany w latach dwudziestych XX w., oznaczony na rysunku planu symbolem 6 U,
2) dopuszcza się lokalizację :
a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
c) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :
1) dla obiektów zabytkowych ustala się rygory ochrony formy architektonicznej obiektów polegające na: zakazie przerabiania, odbudowywania, zdobienia, uzupełniania, rozkopywania oraz dokonywania innych zmian bez zezwolenia

Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (dotyczy to również robót prowadzonych w najbliższym otoczeniu zabytków),
2) dawny cmentarz parafialny należy zachować i uporządkować.

§ 24. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 2 U, 13 U.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa usługowa - usługi publiczne,
   2) dopuszcza się lokalizację :
      a) mieszkań towarzyszących wbudowanych stanowiących nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej obiektu usługowego pod warunkiem nie powodowania konfliktów z funkcją podstawową,
      b) zieleni parkowej,
      c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t,
      d) urządzeń i obiektów sportowo – rekreacyjnych.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :
   1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2 U, 13 U obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „A” ściślej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 ust. 4,
   2) obowiązek utrzymania i konserwowania zieleni, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami siedliskowymi (część terenu 13 U wchodzi w skład obszaru zabytkowego parku),
   3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy,
   4) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70 % powierzchni terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13 U oraz 40 % powierzchni terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 U,
   5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13 U oraz 60 % powierzchni terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 U,
   6) obowiązek wyposażenia budynków użyteczności publicznej w urządzenia zapewniające dostępność tych budynków osobom niepełnosprawnym co najmniej do wysokości pierwszej kondygnacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   7) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
   8) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust 2.

§ 25. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami : 7 U, 8 U, 10 U, 15 U, 16 U, 23 U

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi lokalne (komercyjne i publiczne),
   2) dopuszcza się lokalizacje :
      a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,

c) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej obiektu usługowego, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7 U, 8 U, 10 U, 15 U, 23 U oraz 48 % dla terenu oznaczonego symbolem 16 U.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
   1) projektowane i modernizowane budynki usługowe należy kształtować w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem kulturowym i przy nawiązaniu do lokalnej historycznej zabudowy o walorach zabytkowych,
   2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 7 U, 8 U, 10 U, 15 U (część), 23 U obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „A" ściślej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 ust. 4,
   3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 15 U (część), 16 U, obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 ust. 5,
   4) w północnej części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10 U (na terenie pocmentarnym) wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych,
   5) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 10 U (wchodzi w skład obszaru zespołu folwarcznego) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW" ochrony zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 9,
   6) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70 % powierzchni działki,
   7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
   8) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.

§ 26. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami : 11 U, 12 U (tereny te stanowią obszar zespołu pałacowego).

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi lokalne (komercyjne i publiczne),
   2) dopuszcza się lokalizacje :
      a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
      c) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
      d) miejsc postojowych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 11 U wyłącznie w obrębie historycznego podjazdu.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :
   1) w północnej części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11 U (strefa „W" ścisłej ochrony archeologicznej) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, poprzedzone badaniami archeologiczno – architektonicznymi, w oparciu o wyniki prac badawczych i wnioski konserwatorskie dokonywane będzie otworzenie historycznej kompozycji przestrzennej w tym lokalizację dawnego pałacu,
   2) w ramach rewaloryzacji zespołu pałacowo – parkowego odtworzyć należy historyczną fosę, nowa zabudowa możliwa wyłącznie w miejscu dawnego pałacu, w formie odtworzeniowej,

3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 11 U, 12 U obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „A” ściślej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 ust. 4,
4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 11 U, 12 U obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie stref „W” ścisłej ochrony archeologicznej, o których mowa w § 7 ust. 8,
5) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 45 % powierzchni działki,
6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 55% powierzchni działki.

§ 27. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 14 U, 21 U.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa usługowa - usługi publiczne,
   2) dopuszcza się lokalizację :
      a) mieszkań towarzyszących wbudowanych stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu usługowego pod warunkiem nie powodowania konfliktów z funkcją podstawową,
      b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t,
      d) urządzeń i obiektów sportowo – rekreacyjnych.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
   1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
   2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków usługowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
   3) wysokość nowej zabudowy usługowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych,
   4) wysokość nowej zabudowy usługowej liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m,
   5) dachy nowych budynków usługowych należy nawiązać do formy, geometrii oraz pokrycia do dachów budynków istniejących,
   6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KDZ,
   7) obowiązek utrzymania i konserwowania zieleni, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami siedliskowymi,
   8) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70 % powierzchni działki,
   9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
   10) obowiązek wyposażenia budynków użyteczności publicznej w urządzenia zapewniające dostępność tych budynków osobom niepełnosprawnym co najmniej do wysokości pierwszej kondygnacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   11) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2,
   12) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady :

a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

§ 28. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami : 17 U, 20 U, 22 U.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi lokalne (komercyjne i publiczne),
   2) dopuszcza się lokalizacje :
      a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
      c) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej 30 % powierzchni użytkowej obiektu usługowego.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :
   1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
   2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków usługowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
   3) wysokość nowej zabudowy usługowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych,
   4) wysokość nowej zabudowy usługowej liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m,
   5) dach nowego budynku usługowego dwuspadowy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych $35^0 – 50^0$, pokryty dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
   6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach :
      a) 10 m od linii rozgraniczającej drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG,
      b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 25 KDD oraz ciągu pieszo – jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 8 KDp,
   7) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60 % powierzchni działki,
   8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40% powierzchni działki,
   9) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2,
   10) przy realizacji ogrodzenia od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
      a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 150 cm,
      b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki zabudowy usługowej w oparciu o następujące zasady :,
   1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 25 m,
   2) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1500 m^2.

§ 29. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami : 1 U, 3 U, 4 U, 5 U.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi komercyjne,
   2) dopuszcza się lokalizacje :
      a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
      c) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej 30 % powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
   1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
   2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków usługowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
   3) wysokość nowej zabudowy usługowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych,
   4) wysokość nowej zabudowy usługowej liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m,
   5) dach nowego budynku usługowego dwuspadowy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych $35^0 – 50^0$, pokryty dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się stosowanie dachów dostosowanych do względów technicznych i technologicznych,
   6) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 U, 4 U, 5 U należy zachować pas terenu o szerokości 3 m od zewnętrznej krawędzi budowli kolejowej (m.in. rowu odwadniającego, podtorza, nasypu) dla potrzeb kolejowej drogi technologicznej obsługującej linię kolejową,
   7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach :
      a) 25 m od linii rozgraniczającej drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDGP,
      b) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 4 KDD, 5 KDD, 6 KDD,
      c) 10 m od granicy obszaru kolejowego i nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru,
   8) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70 % powierzchni działki,
   9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
   10) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2,
   11) przy realizacji ogrodzenia od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
      a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
      b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki zabudowy usługowej w oparciu o następujące zasady:
   1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 25 m,
   2) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 3000 m^2.

§ 30. Tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 U,MN - 8 U,MN.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa usługowa (usługi komercyjne) oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   2) dopuszcza się lokalizację:
      a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
   1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
   2) wysokość zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekroczyć 2 kondygnacji,
   3) wysokość budynku usługowego i mieszkalnego na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 U,MN – 6 U,MN, 8 U,MN liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m, a na terenie 7 U,MN 8 m,
   4) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 U,MN – 6 U,MN, 8 U,MN liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 8 m, a na terenie 7 U,MN 6 m,
   5) dachy budynków usługowych i mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 35^0 – 50^0, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
   6) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki,
   7) ustala się 60% powierzchni działki jako maksymalną powierzchnię zabudowy i powierzchni utwardzonych (dojazdy, miejsca postojowe, place gospodarcze),
   8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40% powierzchni działki,
   9) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 7 U,MN, 8 U,MN należy zachować pas terenu o szerokości 3 m od zewnętrznej krawędzi budowli kolejowej (m.in. rowu odwadniającego, podtorza, nasypu) dla potrzeb kolejowej drogi technologicznej obsługującej linię kolejową,
   10) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 7 U,MN, 8 U,MN obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „E” ochrony ekspozycji (osie widokowe),
   11) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach :
      a) 10 m od linii rozgraniczającej drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG,
      b) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami : 6 KDD, 7 KDD, 8 KDD, 11 KDD, 13 KDD oraz dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 3 KDW, 4 KDW,
   12) przy realizacji nowego ogrodzenia od frontu działki wprowadza się następujące zasady :
      a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości maksymalnej wysokości 150 cm,
      b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej w oparciu o następujące zasady :
   1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 22 m,
   2) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1200 m^2.

§ 31. Teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 9 U,MN (teren wchodzący w skład zespołu folwarcznego).
1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się :
   1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa usługowa (usługi komercyjne) oraz zabudowa mieszkaniowa,
   2) dopuszcza się lokalizację:
      a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :
   1) projektowane i modernizowane budynki należy kształtować w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem kulturowym i przy nawiązaniu do lokalnej historycznej zabudowy o walorach zabytkowych,
   2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 9 U,MN obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 ust. 5,
   3) ustala się 70% powierzchni działki jako maksymalną powierzchnię zabudowy i powierzchni utwardzonych (dojazdy, miejsca postojowe, place gospodarcze),
   4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki

§ 32. Teren usług sportu oznaczony na rysunku planu symbolem US.
1. w zakresie przeznaczenia terenu ustala się :
   1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi sportu i rekreacji,
   2) dopuszcza się lokalizację:
      a) zieleni urządzonej średniej i niskiej,
      b) obiektów usługowych i sanitarnych związanych z przeznaczeniem podstawowym,
      c) obiektów małej architektury,
      d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych terenowych, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się:
   1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
   2) wysokość obiektów usługowych nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych,
   3) wysokość obiektów usługowych liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
   4) należy stosować dachy dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym matowym, kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 35^0 do 45^0, dopuszcza się dachy dostosowane do wymogów technicznych i technologicznych,
   5) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem US obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

6) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni zabudowy nie powinna przekroczyć 20% powierzchni działki,
7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 80% powierzchni działki,
8) ustala się wjazd na teren usług sportu od strony drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 24 KDD,
9) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
10) od strony dróg dojazdowych wprowadza się obowiązek należytego zabezpieczenia terenu sportowego w sposób zapewniający bezpieczeństwo przebywającym na boisku oraz na terenach przyległych (drogi publiczne).

§ 33. Tereny usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 UT – 3 UT.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi turystyki,
   2) dopuszcza się lokalizację :
      a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      b) zbiorników małej retencji wodnej,
      c) obiektów usługowych i sanitarnych związanych z przeznaczeniem podstawowym,
      d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
      e) urządzeń sportowych.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :
   1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
   2) wysokość obiektów usługowych nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych,
   3) należy stosować dachy dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi, kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 35^0 do 50^0, dopuszcza się dachy dostosowane do wymogów technicznych i technologicznych,
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych,
   5) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 30 % powierzchni działki,
   6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 70% powierzchni działki,
   7) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2,
   8) przy realizacji ogrodzenia od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
      a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 150 cm,
      b) zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

§ 34. Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, obiektów i urządzeń obsługi transportu samochodowego oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 PU - 11 PU.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią: obiekty produkcyjne, składy, magazyny oraz zabudowa usługowa,
   2) dopuszcza się lokalizację:
      a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
      c) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
   1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
   2) dopuszcza się modernizacje i rozbudowę istniejących budynków produkcyjno – usługowych,
   3) wysokość obiektów modernizowanych i nowych: produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, magazynowych dostosowana do wymogów techniczno – technologicznych, ale nie powinna przekroczyć wysokości 12 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
   4) maksymalna wysokość budynku usługowego (w przypadku realizacji jako oddzielnego budynku) nie powinna przekroczyć wysokości 10 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
   5) dachy obiektów: produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, magazynowych dostosowane do wymogów techniczno – technologicznych,
   6) dach budynku usługowego (w przypadku realizacji jako oddzielnego budynku) dwuspadowy lub wielospadowy, pokryty dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi,
   7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach :
      a) 25 m od linii rozgraniczającej drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDGP,
      b) 10 m od linii rozgraniczającej dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami : 1 KDZ, 4 KDZ,
      c) 8 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDL,
      d) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych oraz dróg wewnętrznych,
   8) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 80 % powierzchni działki,
   9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki,
   10) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady :
      a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości maksymalnej wysokości 200cm,
      b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
   11 obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust 2.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
   1) minimalna szerokość działki 50 m,
   2) minimalna powierzchnia działki 5000 m^2,

§ 35. Tereny urządzeń obsługi transportu samochodowego, oznaczone na rysunku planu symbolami : 1 KS, 2 KS.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
   1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią: urządzenia obsługi transportu samochodowego,
   2) dopuszcza się lokalizację:
      a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
   3) zakazuje się lokalizacji stacji paliw płynnych.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :
   1) dopuszcza się modernizacje i rozbudowę istniejących garaży, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
   2) nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej,
   3) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 80 % powierzchni działki,
   4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20 % powierzchni działki.

§ 36. Teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem KSp.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się :
   1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi parking dla samochodów osobowych,
   2) dopuszcza się lokalizację :
      a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
      b) zieleni izolacyjnej.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się :
   1) powierzchnia terenów przeznaczonych pod miejsca postojowe nie może przekroczyć 70 % ogółu powierzchni,
   2) stanowiska postojowe i jezdnia manewrowa powinny mieć nawierzchnię utwardzoną lub co najmniej gruntową stabilizowaną ze spadkiem zapewniającym spływ wody,
   3) odprowadzanie wód opadowych z terenu parkingu do projektowanej kanalizacji deszczowej po uprzednim ich oczyszczeniu w urządzeniach zabezpieczających przed przedostawaniem się produktów ropopochodnych i piasku.

§ 37. Teren zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 4 ZP (zabytkowy park znajdujący się w wojewódzkiej ewidencji zabytków).

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zieleń parkowa, położona w obrębie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
   2) dopuszcza się lokalizację :
      a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
      b) ciągów pieszo – rowerowych,
      c) urządzeń sportowo – rekreacyjnych,

d) obiektów małej architektury,
3) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów kubaturowych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :
   1) obowiązek utrzymywania i konserwowania istniejącej zieleni parkowej w tym w szczególności pomników przyrody a powstałe ubytki należy uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
   2) wszelkie działania inwestycyjne w tym również odtworzeniowe i rewaloryzacyjne wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
   3) dla części parku położonej w sąsiedztwie ulicy Chrobrego obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „W" ochrony archeologicznej, o której mowa w § 7 ust. 8,
   4) przed przystąpieniem do planowanej inwestycji ustala się obowiązek uzyskiwania wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 38. Tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolami : 1 ZP – 3 ZP, 5 ZP - 7ZP.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zieleń parkowa,
   2) dopuszcza się lokalizację :
      a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych terenowych z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 ZP,
      b) ciągów pieszo – rowerowych,
      c) urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
      d) obiektów małej architektury,
   3) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :
   1) obowiązek utrzymywania i konserwowania istniejącej zieleni parkowej a powstałe ubytki oraz nowe nasadzenia zieleni należy dokonywać zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
   2) minimalna szerokość ciągu pieszo – rowerowego 3 m.

§ 39. Teren cmentarza czynnego, oznaczony na rysunku planu symbolem ZC.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się :
   1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi teren cmentarza czynnego,
   2) dopuszcza się lokalizację :
      a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      b) obiektów i urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym (obiekty kubaturowe, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, parkingi).
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się :
   1) docelowe urządzenie cmentarza dostosować do istniejącego układu przestrzennego cmentarza,
   2) wprowadza się nakaz utrzymywania i konserwowania obiektów cmentarnych, małej architektury, ogrodzenia oraz zieleni, a powstałe ubytki należy uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi warunkami glebowymi,
   3) wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m,

4) wprowadza się zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego, produkcji i składowania żywności w 50 metrowej strefie ochrony sanitarnej cmentarza.

§ 40. Teren cmentarza zamkniętego, oznaczony na rysunku planu symbolem ZCz.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się :
   1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi teren cmentarza zamkniętego (istniejący),
   2) dopuszcza się lokalizację :
      a) zieleni urządzonej w tym zadrzewień i zakrzewień,
      b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się :
   1) wprowadza się nakaz utrzymywania i konserwowania obiektów cmentarnych oraz uzupełnienia i nasadzania zieleni dostosowanej do warunków glebowych.
   2) wszelkie działania inwestycyjne z uwagi na położenie w strefie „B" ochrony konserwatorskiej wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
   3) przed przystąpieniem do planowanej inwestycji ustala się obowiązek uzyskiwania wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 41. Tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ZD, 2 ZD.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią ogrody działkowe,
   2) dopuszcza się lokalizację:
      a) obiektu usługowego związanego z przeznaczeniem podstawowym,
      b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
      c) urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
      d) dopuszcza się pozostawienie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 ZD jako terenu rolniczego.
1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się :
   1) wysokość zabudowy związanej z ogrodami działkowymi nie może przekroczyć 1 kondygnacji nadziemnej,
   2) wysokość zabudowy związanej z ogrodami działkowymi liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 4 m, a wysokość budynku usługowego 8 m,
   3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 ZD obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „K" ochrony krajobrazu kulturowego,
   4) na terenie ogrodu działkowego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 ZD należy uwzględnić zachowanie historycznego ogrodzenia murowanego zespołu folwarcznego.

§ 42. Tereny lasów, zadrzewień i zakrzewień oraz tereny rolnicze do zalesienia oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ZL - 17 ZL, 1 R/ZL – 4 R/ZL.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią lasy, zadrzewienia i zakrzewienia oraz dolesienia,
   2) dopuszcza się lokalizację:
      a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami, zgodnie z przepisami odrębnymi,
      b) ciągów pieszo – rowerowych,

c) urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
3) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną, lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się :
1) obowiązek zachowania i uporządkowania istniejącej zieleni leśnej,
2) minimalna szerokość ciągu pieszo – rowerowego 3 m,
3) wysokość zabudowy związanej z gospodarką leśną nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych,
4) wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m.

§ 43. Tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 R – 35 R.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze,
2) dopuszcza się lokalizację :
a) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),
b) urządzeń telekomunikacyjnych – 1 stacji bazowej telefonii komórkowej - na terenach poza strefami konserwatorskimi,
c) zadrzewień i zakrzewień,
d) zalesień na gruntach rolnych pod warunkiem, że grunt spełnia co najmniej jeden z niżej wymienionych warunków :
- areał przeznaczony do zalesienia będzie zwarty o minimalnej powierzchni 0,4 ha, a maksymalnej 30 ha oraz nie będzie utrudniał zagospodarowania terenów sąsiednich (w tym również rolniczych),
- jest gruntem w którym gleby klasy bonitacyjne V i VI stanowią nie mniej niż 80 % powierzchni,
- jest gruntem okresowo zalewanym,
- jest gruntem zdegradowanym w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- jest gruntem położonym w strefie źródliskowej rzeki, potoków, wzdłuż brzegów rzek oraz zbiorników wodnych,
- jest gruntem po wyeksploatowanym piasku, żwirze, torfie lub glinie,
e) stawów hodowlanych, za wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 30 R,
f) niezbędnych dróg do obsługi terenów rolniczych,
g) urządzeń wodnych kształtujących stosunki wodne, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych,
h) ciągów pieszych i rowerowych (w tym również szlaków turystycznych),
3) zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.

2. W zakresie zasad i ochrony kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :
1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami : 1 R, 5 R, 7 R, 10 R, 11 R, 20 R, 22 R, 24 R, 30 R, ustala się ograniczenia wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych nr : 3/137, 4/138, 8/142, 9/143, 6/140, 7/141, 11/145 21/156, 22/157, 23/158, 2/153, 19/154, 24/159, 25/160, 28/163, 29/165, 32/168, 31/167, arkusz AZP 69 – 31, o których mowa w § 7 ust. 10,
2) na terenach rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami :16 R, 24 R, 25 R, 26 R, 8 R, 13 R, 15 R, obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w sąsiedztwie terenu linii kolejowej.

§ 44. Tereny wód śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami : 1 WS - 16 WS - cieki wodne, rowy melioracyjne (tereny 14 WS, 15 WS wchodzą w skład obszaru zabytkowego parku).

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią wody śródlądowe (cieki wodne, rowy melioracyjne).
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się:
   1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie oraz wód podziemnych,
   2) dopuszcza się przykrycie rowów melioracyjnych,
   3) wprowadza się obowiązek pozostawienia wolnego pasa terenu przy rowach melioracyjnych i ciekach wodnych o szerokości minimum 3 m celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji (w tym również urządzeń wodnych),
   4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 14 WS, 15 WS obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „W" ochrony archeologicznej, o której mowa w § 7 ust. 8,
   5) obowiązek uzgodnienia inwestycji na terenach oznaczonych na rysunku planu 14 WS, 15 WS z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 45. Tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 E – 14 E.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią urządzenia elektroenergetyczne,
   2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz urządzania terenów ustala się :
   1) adaptację istniejących stacji transformatorowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2 E, 4 E, 5 E, 12 E, 15 E z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji oraz budowę nowych stacji oznaczonych na rysunku planu symbolami : 1 E, 3 E, 6 E - 11 E, 13 E, 14 E,
   2) w przypadku realizacji obiektów kubaturowych wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu stacji,
   3) przy grodzeniu stacji transformatorowych wprowadza się następujące zasady :
      a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 150 cm,
      b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

§ 46. Tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczone na rysunku planu symbolami : 1 W - 3 W.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią urządzenia zaopatrzenia w wodę,
   2) dopuszcza się lokalizację :
      a) zieleni niskiej,
      b) niezbędnych dróg do obsługi urządzeń zaopatrzenia w wodę.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się zasady zagospodarowania na terenach stref ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wody zgodnie z Decyzją Wojewody Wrocławskiego OŚ/62100/4/98 z dnia 22 stycznia 1998 roku.

§ 47. Teren urządzeń do odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków – mechaniczno – biologiczna lokalna oczyszczalnia ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem K.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się :
   1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią urządzenia do odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków – mechaniczno – biologiczna lokalna oczyszczalnia ścieków,
   2) dopuszcza się lokalizację :
      a) zieleni izolacyjnej,
      b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się :
   1) obiekty i urządzenia oczyszczalni nie mogą ujemnie oddziaływać na środowisko, a ich szkodliwość winna zamykać się w granicach własnej działki,
   2) wprowadza się obowiązek stałego monitoringu urządzeń oczyszczalni,
   3) na terenie oczyszczalni wzdłuż ogrodzenia winny być założone pasy zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 10 m.

§ 48. Teren obiektów i urządzeń ciepłownictwa, oznaczony na rysunku planu symbolem C.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią: obiekty i urządzenia ciepłownictwa,
   2) dopuszcza się lokalizację:
      a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
      c) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :
   1) dopuszcza się modernizacje i rozbudowę istniejącego obiektu ciepłownictwa,
   2) wysokość obiektu modernizowanego i nowego dostosowana do wymogów techniczno – technologicznych, ale nie powinna przekroczyć wysokości 12 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
   3) dachy obiektów ciepłownictwa dostosowane do wymogów techniczno – technologicznych,
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, nie mniej niż 8 m od granicy działki z drogą lokalną,
   5) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 80 % powierzchni działki,
   6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki,
   7) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady :
      a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości maksymalnej wysokości 200cm,
      b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
      c) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust 2.

§ 49. Teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga główna klasy G (istniejąca droga krajowa nr 15),
   2) dopuszcza się lokalizację :
      a) towarzyszących obiektów pomocniczych,
      b) chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo – rowerowych,
      c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi w tym również związanych z odprowadzaniem i podczyszczaniem wód opadowych odprowadzanych z jezdni,
      d) środków ochrony czynnej zmniejszającej uciążliwość drogi (ekrany naturalne z zieleni, ekrany akustyczne),
      e) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych,
   3) zakazuje się na obszarze strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej lokalizacji wiat przystankowych.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
   1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 30 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających za zgodą i na warunkach zarządcy drogi),
   2) skrzyżowania drogi głównej z drogą lokalną oraz z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi wyższej kategorii,
   3) krzyżowania drogi z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci i zarządcę drogi,
   4) dla części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w strefie „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 ust. 4 oraz strefie „E" ochrony ekspozycji, o której mowa § 7 ust. 7,
   5) dla części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w strefie „B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 ust. 5.

§ 50. Teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDGP.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się :
   1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga główna ruchu przyspieszonego klasy GP (projektowana obwodnica miejscowości Cieszków i Zduny),
   2) dopuszcza się lokalizację :
      a) towarzyszących obiektów pomocniczych,
      b) chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo – rowerowych,
      c) równoległych dróg do obsługi terenów zainwestowanych i rolnych,
      d) środków ochrony czynnej zmniejszającej uciążliwość drogi (ekrany naturalne z zieleni, ekrany akustyczne),
      e) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się :
   1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 40 m (dopuszczalne poszerzenie linii rozgraniczających, szczególnie przy skrzyżowaniach z drogami : zbiorczą, lokalną oraz dojazdowymi),

2) skrzyżowania drogi głównej ruchu przyspieszonego z drogą zbiorczą, z drogą lokalną oraz z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi wyższej kategorii,
3) krzyżowania drogi z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci i zarządcę drogi,
4) wyklucza się zjazdy i wyjazdy bezpośrednio z terenów przyległych do terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego.

§ 51. Tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDZ – 4 KDZ.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi zbiorcze klasy Z (istniejące drogi powiatowe nr 1427 D, 1421 D),
   2) dopuszcza się lokalizację :
      a) towarzyszących obiektów pomocniczych,
      b) chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo – rowerowych,
      c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi w tym również związanych z odprowadzaniem i podczyszczaniem wód opadowych odprowadzanych z jezdni,
      d) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
   1) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 20 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających do 10 m za zgodą i na warunkach zarządcy drogi),
   2) skrzyżowanie dróg zbiorczych z drogami: lokalną, dojazdowymi oraz ciągami pieszo-jezdnymi, na warunkach określonych przez zarządców dróg,
   3) krzyżowania dróg z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci i zarządców dróg,
   4) dla części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2 KDZ, 3 KDZ, 4 KDZ obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w strefie „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 ust. 4 oraz strefie „E" ochrony ekspozycji (część terenu 4 KDZ), o której mowa § 7 ust. 7,
   6) dla części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 KDZ obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w strefie „B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 ust. 5.

§ 52. Tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDL (droga powiatowa nr 1412 D), 2 KDL.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi lokalne klasy L,
   2) dopuszcza się lokalizację :
      a) chodników i ścieżek rowerowych,
      b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
      c) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się :
   1) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 15 m w przekroju drogowym, 12 m w przekroju ulicznym (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu),

2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – 6 m,
3) skrzyżowanie drogi lokalnej z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządców dróg,
4) krzyżowania drogi z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 53. Tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDD - 20 KDD, 22 KDD – 43 KDD.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi dojazdowe,
   2) dopuszcza się lokalizację:
      a) chodników i ścieżek rowerowych,
      b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
      c) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się :
   1) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 10 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu),
   2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – 5 m,
   3) skrzyżowania dróg dojazdowych z drogami : główną, zbiorczymi, lokalnymi na warunkach określonych przez zarządców dróg,
   4) krzyżowania dróg z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci,

5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 11 KDD, 12 KDD, 18 KDD, 19 KDD, 20 KDD, 10 KDD (część) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w strefie „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 ust. 4 oraz strefie „E" ochrony ekspozycji 11 KDD, 12 KDD (część), o której mowa § 7 ust. 7,
6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 30 KDD (część), 27 KDD (część), 25 KDD (część), obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w strefie „B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 ust. 5.

§ 54. Teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 21 KDD.

1. Przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga dojazdowa.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się :
   1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu),
   2) obowiązek zachowania znajdujących się w liniach rozgraniczających ulicy drzew – zabytkowa aleja lipowa,
   3) w sąsiedztwie zabytkowej alei lipowej wprowadza się nakaz pozostawienia pasa nawierzchni nieutwardzonej,
   4) krzyżowania drogi z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 55. Tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDW – 10 KDW.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi dojazdowe wewnętrzne,
   2) dopuszcza się lokalizację:

a) chodników,
b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
c) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
1) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 8 m (dopuszczalne zmniejszenie linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu),
2) skrzyżowania dróg dojazdowych wewnętrznych z pozostałymi drogami na warunkach określonych przez zarządców dróg,
3) krzyżowania dróg z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci,
4) realizacja drogi wewnętrznej jest obowiązująca w przypadku dokonania podziału nieruchomości, zgodnie z proponowanymi na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego nieruchomości,
5) w przypadku dokonania innego podziału nieruchomości niż proponowany na rysunku planu – zgodnego z zasadami podziału nieruchomości ustalonymi w uchwale, dopuszcza się
a) zmianę przebiegu drogi wewnętrznej o parametrach i warunkach ustalonych w ust. 2 pkt. 1 za zgodą zarządcy drogi,
b) odstąpienie od jej realizacji.

§ 56. Tereny ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami :
1 KDp -9 KDp.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią ciągi pieszo-jezdne,
2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
1) minimalna szerokość ciągu pieszo – jezdnego w liniach rozgraniczających – 5 m,
2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 KDp obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 ust. 4.

§ 57. Tereny dróg transportu rolnego oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDR – 7 KDR.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi transportu rolnego,
2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się minimalną szerokość dróg transportu rolnego w liniach rozgraniczających – 4 m.

§ 58. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym :

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : 1 RM – 4 RM, 1 MN – 49 MN, 1 MW – 3 MW, 1 ML,MN – 6 ML,MN, 1 U, 3 U, 4 U, 5 U, 7 U, 8 U, 10 U, 11 U, 12 U, 15 U – 23 U, 1 MNU – 13 MNU, 1 U,MN – 9 U,MN, 1 PU – 11 PU, 1 KS, 2 KS, 1 UT – 3 UT w wysokości 30 %,
2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: US, 14 U, 2 U, 13 U, 6 U, 9 U, 1 ZP – 7 ZP, 1 W – 3 W, K, 1 E – 14 E, C, 1 R – 35 R, 1 ZL - 17 ZL, 1 R/ZL – 4 R/ZL, 1

WS – 16 WS, KSp, KDGP, KDG, 1 KDZ – 4 KDZ, 1 KDL, 2 KDL, 1 KDD – 43 KDD, 1 KDW – 10 KDW, 1 KDp – 9 KDp, 1 KDR – 7 KDR, w wysokości 0,1 %.

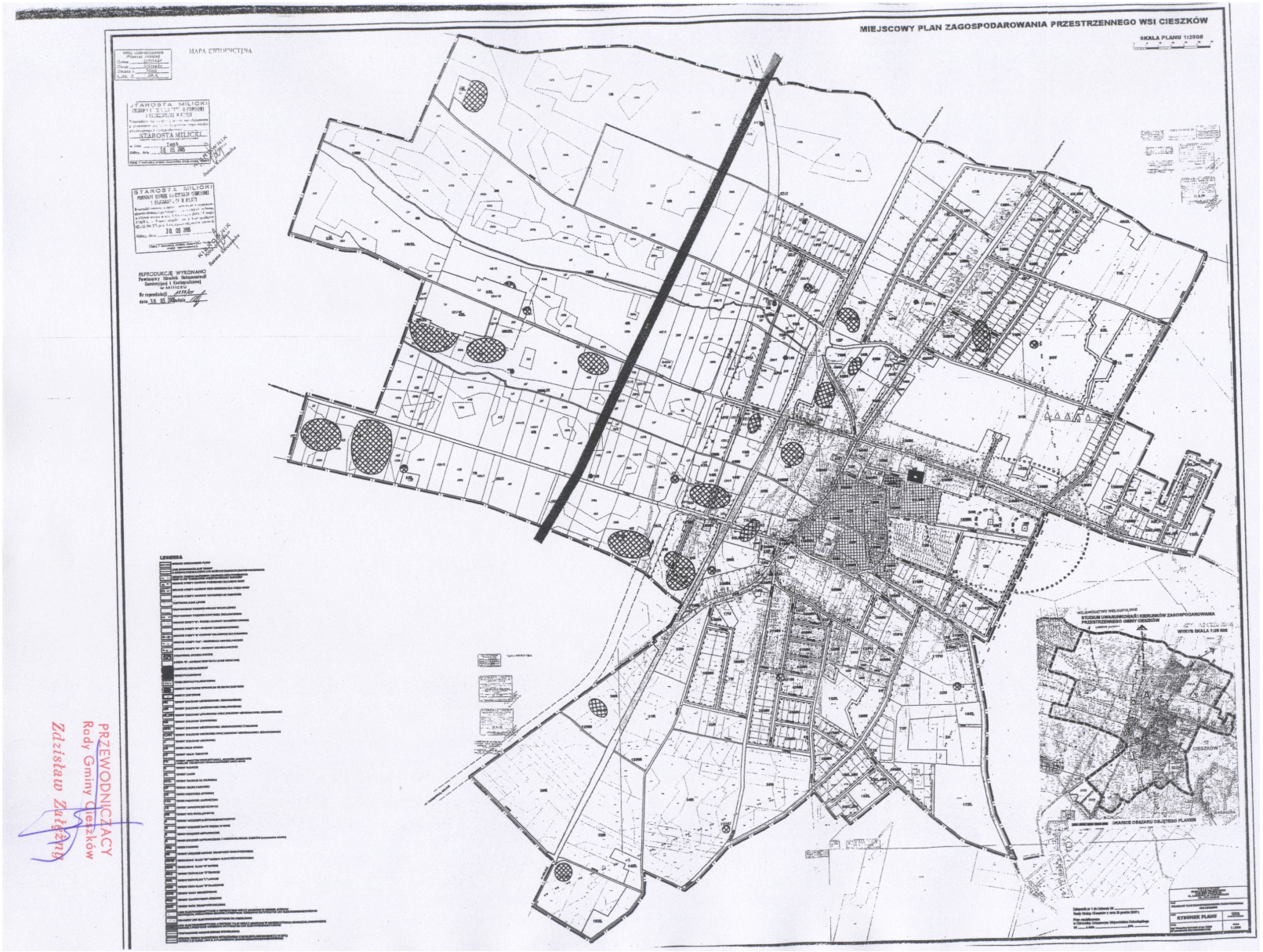
Rozdział IV. Przepisy końcowe

§ 59. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cieszków.

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

§ 61. Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej gminy Cieszków.

Przewodniczący
Rady Gminy Cieszków
/-/ Zdzisław Załężny


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI CIESZKÓW
SKALA PLANU 1:2000
MAPA EWIDENCYJNA
STAROSTA MILICKI
STAROSTA MILICKI
REPRODUKCJĘ WYKONANO
LEGENDA
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIESZKÓW
WYKAZ SKALA 1:25 000
CIESZKÓW
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
RYSUNEK PLANU
PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Cieszków
Zdzisław Zatkan

Załącznik nr 2
do uchwały nr XI/59/2007
Rady Gminy Cieszków

z dnia 28 grudnia 2007 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Cieszków, gmina Cieszków" inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, ustala się sfinansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w kwocie około 15027153.00 zł.

§ 2. 1.Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:

1) środki własne gminy,
2) środki pozyskane w ramach Zintegrowanego Programu Rozwoju Regionalnego,
3) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
4) kredyt bankowy.

Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w ust. 1,
w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Cieszków.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XI/59/2007
Rady Gminy Cieszków
z dnia 28 grudnia 2007 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cieszków, gmina Cieszków" podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, ze zmianami) Rada Gminy Cieszków rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w sposób następujący :

1. **Wnoszący uwagę – Pan Feliks Olszewski zam. ul. B. Chrobrego 4, 56-330 Cieszków.**
Data wpływu uwagi – 14 lutego 2007 r.

Treść uwagi – Pan Olszewski nie zgadza się na przeznaczenie części działki w projekcie planu pod teren rolniczy. Wnosi o przeznaczenie całej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – **część działki nr 177/10, obręb Cieszków, AM 2.**

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga - teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem 21 R.

Rozstrzygnięcie uwagi – nieuwzględniona.

Uzasadnienie

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cieszków" zachodnia część działki nr 177/10 jest przeznaczona pod tereny użytków rolnych. Na tej części działki występują użytki rolne o zróżnicowanych klasach bonitacyjnych – Ł III (dominująca), R IVb i RV. W związku z wymogiem zawartym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, że projekt planu musi być zgodny ze „Studium..." uwaga nie może być uwzględniona.

2. **Wnoszący uwagę – Pani Krystyna Antkowiak, zam. ul. Grunwaldzka 32, 56-330 Cieszków**

Data wpływu uwagi – 27 marca 2007 r.

Treść uwagi – Pan Antkowiak wnosi o zmianę przeznaczenia w projekcie planu działki z usługowej na działkę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – **działka nr 467, obręb Cieszków, AM2.**

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 5U.

Rozstrzygnięcie uwagi – częściowo uwzględniona.

Uzasadnienie

Działka nr 467 wchodzi w skład kompleksu terenu przeznaczonego zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cieszków" pod zabudowę usługową. Podstawowe przeznaczenie terenu stanowią usługi komercyjne. Na terenie 5 U plan dopuszcza również lokalizację mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej obiektu usługowego. W związku z tym istnieje możliwość stworzenia stanowiska pracy jak i zamieszkania, co częściowo uwzględnia zamierzenia właścicielki działki przedstawione w piśmie z dnia 27 marca 2007 roku.