

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Polkowicach
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu górniczego na obszarze, wyznaczonym w obrębie Jędrzychów
w gminie Polkowice.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713), w związku z uchwałą Nr IV/27/2019 Rady Miejskiej w Polkowicach z dnia 27 sierpnia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego na obszarze, wyznaczonym w obrębie Jędrzychów w gminie Polkowice, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVI/418/14 Rady Miejskiej w Polkowicach z dnia 16 kwietnia 2014 r. ze zmianami, Rada Miejska w Polkowicach uchwała co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

- § 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego na obszarze, wyznaczonym w obrębie Jędrzychów w gminie Polkowice.
2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego sporządzony w skali 1:2000 stanowiący integralną część planu;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
4. Załączniki nr 2 i 3 nie zawierają ustaleń planu.
- § 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego na obszarze, wyznaczonym w obrębie Jędrzychów w gminie Polkowice;
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
 - 3) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania terenu, obejmującą ponad 50 % powierzchni terenu; jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach w obrębie działki budowlanej oraz budynku, z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;
 - 4) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla każdego terenu;
 - 5) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi niezaliczone w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekraczają swym zasięgiem granic własności działek budowlanych, na których są zlokalizowane, jak też nie wywołują ograniczeń w zagospodarowaniu sąsiedzkich działek budowlanych;
 - 6) **terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonym symbolem MU** – należy przez

- to rozumieć przeznaczenie obejmujące (tereny istniejącego historycznego wielofunkcyjnego zainwestowania wiejskiego):
- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wyłącznie w budynkach do 4 mieszkań;
 - c) zabudowę usługową nieuciążliwą;
- 7) **terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem MNU** – należy przez to rozumieć przeznaczenie obejmujące:
- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - b) zabudowę usługową nieuciążliwą;
- 8) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć związane z obsługą terenów zabudowy wsi przewody i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne oraz budynki i budowle związane z funkcjonowaniem tych przewodów i urządzeń, jak też rurociągi i instalacje przemysłowe KGHM S.A.; w zakresie energetyki obejmują również indywidualne urządzenia wytwarzające energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii o mocy nieprzekraczającej 50 kW lub 100 kW, lokalizowane na terenach wyznaczonych pod lokalizację budynków;
- 9) **infrastrukturze drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane obejmujące:
- a) chodniki, place i ciągi piesze oraz drogi rowerowe,
 - b) dojazdy, place manewrowe, drogi dojazdowe do gospodarstw rolnych,
 - c) ciągi pieszo-jezdne,
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu nadziemnych kondygnacji budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 1,8 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania, w szczególności okapów, gzymsów, schodów, balkonów, loggii, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych związanych z gankami (w tym gankami podcieniowymi), przedsionkami, wybudówkami (wyżkami) oraz z innymi architektonicznymi elementami budynku akcentującymi wejścia lub wjazdy do garażu;
- 11) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 12) **wysokości okapu / kalenicy** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym (dwuspadowym / wielospadowym), mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy budynku do poziomu okapu / kalenicy; wysokość kalenicy określa wysokość górnej krawędzi elewacji budynku z dachem stromym;
- 13) **wysokości elewacji / attyki** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem płaskim (o kącie nachylenia połaci poniżej 12⁰) i z dachem pulpitowym, mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy obiekcie do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji – krawędzi attyki lub najwyższego punktu pokrycia dachu;
- 14) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz zachowanej symetrii ich układu strome o symetrycznych układach połaci i kalenicy;
- 15) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć przekrycie płaskie o kącie nachylenia połaci dachu mniejszym niż 12⁰;
- 16) **strefie ochrony konserwatorskiej „U”** – należy przez to rozumieć strefę, której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustalona celem ochrony układów przestrzennych zabudowy (układu ruralistycznego);
- 17) **strefie ochrony konserwatorskiej „K”** – należy przez to rozumieć strefę, której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustalona celem ochrony krajobrazu kulturowego;
- 18) **zabudowie istniejącej / budynkach istniejących** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą bądź budynki istniejące na obszarze planu w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, jak też zabudowę dla której uzyskano pozwolenie na budowę do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 19) **nowej zabudowie / nowych budynkach** – należy przez to rozumieć nową zabudowę bądź nowe budynki, które mogą zostać zrealizowane w obszarze planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

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

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów.

- § 4. 1. Przeznaczenie terenów określa uchwała oraz rysunek planu miejscowego.
2. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu miejscowego linie rozgraniczające.
 3. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania opisane są symbolami literowymi i cyfrowymi.
 4. Symbol literowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.
 5. W ramach określonego przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się obiekty budowlane, urządzenia i inne elementy zagospodarowania działki wynikające z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu, obejmujące w szczególności: urządzenia budowlane, obiekty gospodarcze, zieleń, miejsca rekreacji i wypoczynku, miejsca postojowe, w tym usytuowane w garażach.
 6. Szczegółowe określenie przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenów, w tym dopuszczenia oraz zakazy i ograniczenia w ich zagospodarowaniu, jak i przeznaczenie uzupełniające terenów, określa rozdział 9 i 12.
 7. Przeznaczenie uzupełniające dotyczące infrastruktury technicznej, infrastruktury drogowej i zieleni urządzonej może być realizowane niezależnie od lokalizacji przeznaczenia podstawowego.
 8. W budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się usługi w wydzielonych lokalach użytkowych, których powierzchnię określają przepisy odrębne.

Rozdział 3

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

- § 5. 1. W zakresie ochrony przed uciążliwością hałasu, ustala się:
- 1) tereny oznaczone symbolami MN – podlegają ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) tereny oznaczone symbolami MU, MNU – podlegają ochronie jak tereny mieszkaniowo-usługowe;
 - 3) teren oznaczony symbolem U3 i U4 – podlega ochronie przed hałasem jak tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 4) tereny oznaczone symbolami US1 – podlegają ochronie przed hałasem jak tereny

rekreacyjno-wypoczynkowe.

2. Pozostałe tereny objęte planem nie podlegają ochronie akustycznej.

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

- 1) uciążliwości wynikające z działalności gospodarczej i usługowej, dopuszczone ustaleniami planu, nie mogą przekraczać ustalonych przepisami prawa standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność gospodarczą lub usługową posiada tytuł prawny;
- 2) dopuszczone na terenach MU zabudowa obsługi produkcji rolnej oraz produkcji rolnej i ogrodniczej nie może obejmować przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) gospodarkę odpadami, w tym gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej, należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; w obszarze planu wyklucza się przetwarzanie odpadów i ich magazynowanie, jak też składowanie i demontaż pojazdów;
- 4) pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi położone na terenach prowadzonej działalności gospodarczej lub funkcjonowania budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, na których nie mogą zostać zachowane standardy jakości środowiska, powinny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami występującymi na tych terenach.

§ 7. 1. W zagospodarowaniu terenów należy dążyć do zachowania występujących na obszarze planu zespołów i ciągów zieleni, krzewów i drzew, w tym związanych z drogami, naturalnymi ciekami i rowami.

2. Zasady ochrony oraz warunki usunięcia drzew i krzewów określają przepisy odrębne.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zieleni, z zastrzeżeniem ust. 4:

- 1) zachować zasady kompozycji urbanistycznej;
- 2) uwzględnić przebiegi sieci infrastruktury technicznej;
- 3) na terenach przestrzeni publicznych (US1, ZP1 i ZP2) zieleni kształtować w nawiązaniu do układu działki, usytuowania elementów infrastruktury drogowej oraz rozplanowania elementów zagospodarowania przestrzennego; wzdłuż drogi KDW3 i KW4 dopuszcza się szpaler drzew;
- 4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę (MN, MU, MNU) dopuszcza się wszelkie układy zieleni nawiązujące do elementów zagospodarowania przestrzennego działki budowlanej (zachowanych osi kompozycyjnych, wnętrz i dziedzińców, podwórz) i kompozycji układu zabudowy; dopuszcza się zespoły zieleni w przestrzeniach oddzielających poszczególne budynki lub zespoły budowlane w obrębie działki budowlanej, jak też ciągi zieleni wzdłuż wewnętrznego układu drogowego;
- 5) układy zieleni kształtować z udziałem drzew i zieleni niskiej;
- 6) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku; w pasach zieleni izolacyjnej wprowadzić gatunki roślin zimozielonych;
- 7) w obszarze terenów oznaczonych symbolem R dopuszcza się lokalizację nowych szpalerów i ciągów zieleni drzew wzdłuż dróg wewnętrznych i dróg publicznych oraz wzdłuż układu dróg rolniczych i cieków.
- 8) wykluczyć zieleni wysoką (drzewa i krzewy) w odległości 3 m od osi linii elektroenergetycznej 220 kV, 110 kV i 20 kV;

4. Wskaźniki powierzchni biologicznie czynnych określono w rozdziale 12.

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

2. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach użytków rolnych w produkcji rolnej stosować zasady „dobrej praktyki rolnej”, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz ustaleniami właściwych programów rolno-środowiskowych.

4. Uwzględnić lokalizację rowów melioracyjnych oraz zapewnić ich ochronę w przypadku

podejmowania działań inwestycyjnych i zmiany w zagospodarowaniu terenów bezpośrednio z nimi sąsiadującymi.

5. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
6. W zagospodarowaniu części nieruchomości przyległych bezpośrednio do wód publicznych obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne.
7. Obszar planu obejmuje obszary krajobrazu kulturowego.
8. Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu są tożsame z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4, 6, 9, 10 i 12.
9. Na obszarze planu miejscowego nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, udokumentowane złoża wód podziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.

§ 9. 1. Obszar planu miejscowego położony jest w granicach:

- 1) obszaru udokumentowanego złoża rudy miedzi „Polkowice” – kod złoża RM 23;
- 2) terenu górniczego „Polkowice” i obszaru górniczego „Polkowice” ustanowionych w koncesji nr 7/2013 Ministra Środowiska z 01.01.2014 r. (granice terenu górniczego i obszaru górniczego przebiegają poza obszarem planu miejscowego)
- 3) granice udokumentowanego złoża „Polkowice” oznaczono na rysunku planu.
2. Prowadzona działalność górnicza wiąże się z możliwością występowania zagrożeń (szkód górniczych) skutkujących deformacją powierzchni ziemi, odwodnieniem i tąpnięciami wyzwalającymi drgania sejsmiczne.
3. Na terenach, które w planie miejscowym przeznaczone są pod zabudowę, należy ograniczyć możliwość występowania oddziaływań odpowiadających maksymalnie IV kategorii terenu górniczego, jak też III strefy sejsmicznej – oddziaływań zdefiniowanych i określonych w danych geologicznych (obejmujące prognozowane parametry wpływów działalności górniczej) i w dokumentach koncesyjnych.
4. Zasady prowadzenia działalności górniczej związanej z eksploatacją przez KGHM Polska Miedź S.A. złoża rudy miedzi „Sieroszowice” oraz złoża soli kamiennej „Sieroszowice”, w tym sposoby ograniczenia szkód górniczych, określają przepisy odrębne, warunki koncesji, jak też postanowienia §10.
5. Obszar planu miejscowego położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 316 „Subzbiornik Lubin”.
6. Granicę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 316 „Subzbiornik Lubin” oznaczono na rysunku planu miejscowego.

§ 10. 1. W celu ograniczenia szkodliwego wpływu robót górniczych na powierzchnię ziemi dopuszcza się sposób zagospodarowania pustek poeksploatacyjnych, polegający na ich wypełnieniu masami skalnymi (skałą płoną) powstającymi w wyniku prowadzonej eksploatacji kopalni w zgodzie z obowiązującymi koncesjami.

2. Dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych i mas skalnych powstających między innymi podczas robót inwestycyjnych, remontowych, prowadzenia działalności wydobywczej rudy miedzi i soli kamiennej (w tym z głębinia szybu) oraz odpadów z flotacji rud miedzi, w sposób nie stwarzający zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska, zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska.
3. Dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych i mas skalnych, o których mowa w ust. 2, do:
 - 1) utwardzenia powierzchni terenów, do których KGHM Polska Miedź S.A. lub zależne od niego podmioty posiadają tytuł prawny;
 - 2) wykorzystania w podziemnych technikach górniczych, przez które rozumie się wykorzystanie odpadów:
 - a) jako składnika podsadzki hydraulicznej i samozestalającej,
 - b) do doszczelnienia zrobów, które powstały w wyniku eksploatacji prowadzonej systemem z ugięciem stropu, posadzki suchej i innych,
 - c) do profilaktyki przeciwpożarowej i budowy korków izolacyjnych,
 - d) do likwidacji zbędnych wyrobisk, w tym szybów,
 - e) do wzmocnień i stabilizacji wyrobisk górniczych,

- f) do utworzenia dróg na dole kopani;
 - 3) budowania wałów, nasypów kolejowych i drogowych;
 - 4) podbudowy dróg;
 - 5) utworzenia barier ziemnych;
 - 6) wykorzystania przy rekultywacji istniejących składowisk oraz obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych;
 - 7) wykorzystania przy rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych, nieeksploatowanych części wyrobisk.
4. Dopuszcza się składowanie i wykorzystanie w podziemnych wyrobiskach górniczych odpadów powstałych w wyniku eksploatacji i przerobienia wydobytej na powierzchnię ziemi rud miedzi i soli kamiennej, zgodnie z koncesjami dla obszarów górniczych, pod następującymi warunkami:
- 1) składowany i wykorzystany w wyrobiskach górniczych odpad wydobywczy nie będzie stwarzał zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska;
 - 2) składowany i wykorzystany w wyrobiskach górniczych odpad wydobywczy nie będzie oddawał odcieków do otoczenia przekraczających parametry określone w przepisach odrębnych oraz zagrażających środowisku.

Rozdział 4

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

- § 11. 1. W granicach obszaru planu znajdują się następujące zabytki podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) Kościół filialny św. Bartłomieja – nr rej. zabytków: A/1963/605/L z dnia 14.04.1981 r., z cmentarzem przykościelnym – nr rej. zabytków: A/6030 z dnia 30.11.2016 r.;
 - 2) Zamek, przebudowany na kościół ewangelicki (ruina) – nr rej. zabytków: A/3206/797 z dnia 16.11.1960 r.
2. Zabytki, o których mowa w ust. 1, oznaczono na rysunku planu miejscowego.
3. Wobec obiektów wpisanych do rejestru zabytków stosuje się odpowiednie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- § 12. 1. Obejmuje się ochroną:
- 1) historyczny układ ruralistyczny wsi Jędrzychów – w granicach ustalonej w planie strefy ochrony konserwatorskiej „U”;
 - 2) budynki zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków i ich elementy architektonicznego ukształtowania;
 - 3) krajobraz kulturowy wsi Jędrzychów w granicach ustalonej w planie strefy ochrony konserwatorskiej „K”;
 - 4) stanowiska archeologiczne: 1/7/72-19 i 2/8/72-19;
 - 5) obszar wsi Jędrzychów obejmujący nawarstwienia archeologiczne związane z jej historycznym osadnictwem, objęty strefą ochrony archeologicznej.
2. Granicę stref ochrony konserwatorskiej „U” i „K”, granicę strefy ochrony archeologicznej oraz budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków i stanowiska archeologiczne oznaczono na rysunku planu.
3. Ochronie podlegają następujące elementy historycznego układu ruralistycznego wsi Jędrzychów (w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „U”):
- 2) układ przestrzenny zabudowy, charakterystyczny dla wsi typu ulicówka z elementami wsi wielodrożnicowej;
 - 3) układ ich linii zabudowy – wyznaczone z budynkami usytuowanymi w nawiązaniu do istniejącego układu dróg i nieregularnego historycznego podziału na działki;
 - 4) układ zabudowy – budynków pojedynczych i zespołów wielobudynkowych zabudowy zagrodowej, jak też ich mieszany układ szczytowo-kalenicowy uwzględniający wyraz architektoniczny i krajobrazowy zabudowy;
 - 5) zasady ukształtowania zabudowy zagrodowej, w szczególności zachowane otwarte lub półotwarte dziedzińce (podwórza) i sposób wzajemnego usytuowania budynków w obrębie działki budowlanej;
 - 6) relikty nawisia;

- 7) układ dróg w ich historycznym przebiegu dla układu ruralistycznego wsi;
 - 8) zieleń przydrożna, aleje, szpalery drzew;
 - 9) elementy krajobrazu rolniczego, integralnie związanego z układem zabudowy, obejmującego ciągi zieleni i pojedyncze drzewa, łąki, pastwiska, grunty rolne oraz lasy i tereny zadrzewione;
 - 10) relikty historycznych ogrodzeń;
 - 11) przyrodnicze otoczenie cieków;
 - 12) budynki zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków: budynek mieszkalny nr 20, budynek mieszkalny nr 22, budynek mieszkalny nr 27, budynek mieszkalny nr 31, stodoła nr 31, budynek mieszkalny nr 32, budynek mieszkalny nr 35, budynek mieszkalny nr 40, budynek mieszkalny nr 41, budynek mieszkalny nr 51, budynek gospodarczy nr 51, budynek mieszkalny nr 54, budynek mieszkalny nr 59, stodoła 62B d nr 70, budynek gospodarczy nr 70, budynek gospodarczy nr 73, budynek mieszkalny nr 74, budynek mieszkalny nr 77, budynek mieszkalny nr 78;
4. Zasady prowadzenia prac konserwatorskich i restauratorskich (rewaloryzacyjnych) oraz badań architektonicznych, konserwatorskich i archeologicznych przy obiektach zabytkowych określają przepisy odrębne.
 5. Ochronie podlegają następujące elementy architektonicznego ukształtowania budynków zabytkowych związanych z układem ruralistycznym wsi:
 - 1) bryła budynków,
 - 2) geometria dachu,
 - 3) ceramiczny materiał pokrycia dachu i jego kolorystyka lub inny materiał wynikający z pierwotnego (historycznego) ukształtowania budynku,
 - 4) układ rzutu budynków,
 - 5) kompozycja elewacji, w tym rozmieszczenie okien i drzwi oraz podziały elewacji,
 - 6) detal architektoniczny: opaski, nadproża, cokoły, portale, deskowanie, jak też elementy ukształtowania bryły budynku: ganki, lukarny, wybudówki / wyżki, galerie;
 - 7) stolarka okien i drzwi,
 - 8) konstrukcja dachu i murów i rodzaju materiałów budowlanych,
 - 9) historyczna kolorystyka.
 6. Ustala się następujące zasady ochrony, zagospodarowania i kształtowania zabudowy w obszarze zabytkowego układu ruralistycznego wsi objętego strefą ochrony konserwatorskiej:
 - 1) zachować i poddać konserwacji:
 - a) zabytkowy historyczny ruralistyczny układ przestrzenny wsi i jego elementy zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 2,
 - b) budynki zabytkowe oraz elementy architektonicznego ich ukształtowania;
 - 2) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
 - 3) nową zabudowę sytuować wzdłuż istniejącego i projektowanego układu dróg – w sposób swobodny, na zasadzie uzupełnienia i kontynuacji istniejących układów zabudowy, z zachowaniem określonej na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 4) dopuszcza się nowe zespoły zabudowy skomponowane w głąb działki z budynków usytuowanych rzędowo, prostopadle do linii zabudowy lub w sposób nawiązujący do historycznie ukształtowanych zespołów dawnej zabudowy zagrodowej; nowe budynki oddzielić zespołem lub ciągiem zieleni wysokiej od istniejących budynków tworzących dotychczasowy układ zabudowy wiejskiej; zachować dziedzince (podwórza gospodarcze) występujących w półotwartych lub zamkniętych układach dawnej zabudowy zagrodowej;
 - 5) zabudowa nowa i zabudowa podlegająca przebudowie, rozbudowie i nadbudowie winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej – ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych elementów architektonicznego ukształtowania budynków (form architektonicznych) i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości; nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;

- 6) obowiązuje stosowanie ogrodzeń azurowych; zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych paneli (przęseł) betonowych – stosowanie elementów prefabrykowanych dopuszcza się tylko jako słupki i podmurówki ogrodzeń;
- 7) budowie infrastruktury technicznej i urządzenia techniczne należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów zabytkowych oraz układ przestrzenny wsi i wartości jego krajobrazu kulturowego;
- 8) ustala się zakaz:
 - a) stosowania przegrodzeń dzielących przestrzennie ukształtowane historycznie zespoły, tj. przegrodzenia pomiędzy komponentami składającymi się na pierwotną kompozycję założenia, w tym wewnątrz dziedzińców (podwórzy gospodarczych) występujących w półotwartych lub zamkniętych układach dawnej zabudowy zagrodowej,
 - b) wprowadzania nowych podziałów geodezyjnych (nowej parcelacji) powodujących podział historycznego / chronionego obszaru lub zespołu budowlanego, ukształtowanego w układzie historycznego podziału własnościowego.
7. Ustala się następujące zasady prowadzenia prac konserwatorskich oraz przebudowy i rozbudowy budynków zabytkowych:
 - 1) utrzymać wysokość budynku, formę dachu i kąt nachylenia jego połaci, rodzaj i kolor pokrycia dachowego, kompozycję i wystrój architektoniczny elewacji, formę stolarki okiennej i drzwiowej;
 - 2) zachować ozdobną drewnianą stolarkę okienną lub ją odtworzyć;
 - 3) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej z odtworzeniem oryginalnych podziałów, słupków i szprosów; zakazuje się stosowanie podziałów imitujących szprosy wewnątrz szyb; stosować historyczną, jednolitą kolorystykę stolarki okiennej w jednym budynku;
 - 4) zachować oryginalny wygląd elewacji, tj. kompozycję i układ osi, otworów okiennych i drzwiowych, architektoniczny detal elewacji, oryginalną konstrukcję murów, oryginalne elementy ukształtowania bryły budynku, takie jak ganki, balkony, wybudówki (wyżki), lukarny;
 - 5) zakazuje się umieszczanie na elewacji elementów technicznych technicznego wyposażenia budynku (klimatyzatorów, przewodów dymowych i wentylacyjnych);
 - 6) zakazuje się ocieplania od zewnątrz budynków posiadających architektoniczny detal elewacji lub posiadających oryginalny ozdobny materiał elewacji (ściany wykończone cegłą), dopuszcza się ocieplenie na zewnątrz budynków w przypadku nie występowania oryginalnych elementów wystroju elewacji;
 - 7) zakazuje się stosowania sztucznych i naturalnych okładzin na elewacjach, np.: sisingi, okładziny z płytek kamiennych i ceramicznych, okładziny drewniane i drewnopodobne;
 - 8) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach naturalnych, elewacje należy malować monochromatycznie;
 - 9) rozbudowa może obejmować maksymalnie 20 % powierzchni zabudowy budynku;
 - 10) rozwiązania architektoniczne rozbudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie; zapewnić kontynuację zasady rozmieszczenia okien i drzwi oraz kompozycję fasady.
8. Dodatkowe zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, parametry zabudowy oraz zasady kształtowania geometrii i pokrycia dachów określa rozdział 6, rozdział 10 i rozdział 12.
9. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej „K”, obowiązuje:
 - 1) zakaz lokalizacji masztów, wież, wolnostojących nośników reklamowych oraz elektrowni wiatrowych;
 - 2) kształtowanie zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w planie / stosowanie tradycyjnych form zabudowy.

§ 13. 1. Ochronie podlegają:

- 1) nawarstwienia archeologiczne związane z historycznym osadnictwem wsi Jędrzychów występujące w obszarze strefy ochrony archeologicznej, określonej na rysunku planu;
- 2) zabytki archeologiczne oraz obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych odkryte w toku prac budowlanych w granicach ustalonej strefie ochrony archeologicznej;
- 3) stanowiska archeologiczne, jak w tabeli:

Numer stanowiska na obszarze / Numer obszaru AZP	Rodzaj stanowiska (funkcja)	Chronologia (kultura)
1/7/72-19AZP	Ślad osadnictwa	Neolit
2/8/72-19 AZP	Osada	Średniowiecze

2. Zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w rejonie istniejących stanowisk archeologicznych, jak i w strefie ochrony archeologicznej, określają przepisy odrębne. W obszarze objętym strefą ochrony archeologicznej istnieje obowiązek prowadzenia badań archeologicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

- § 14. 1. Obszar przestrzeni publicznej obejmuje następujące tereny:
- 1) tereny dróg oznaczone symbolami: KDW3 i KDW4;
 - 2) teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem US1 oraz tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami: ZP1 i ZP2.
2. Na terenach obszaru przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację:
- 1) urządzeń wyposażenia przestrzeni publicznej;
 - 2) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stanowiących wyposażenie przestrzeni publicznej;
 - 3) komponowanych zespołów zieleni – niskiej i wysokiej;
 - 4) innych elementów zagospodarowania określonych w ustaleniach szczegółowych planu dla terenu oznaczonego symbolem US1.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania obiektów, o których mowa w ust. 2:
- 1) maksymalna wysokość urządzeń wyposażenia przestrzeni publicznej nie może przekroczyć 3,5 m;
 - 2) zasady kształtowania zieleni określa §7;
 - 3) wysokości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej określa §24.

Rozdział 6

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

- § 15.
1. Usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek planu miejscowego oraz ustalenia rozdziału 12.
 2. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy dotyczące, w tym geometrii dachów i pokrycia dachów, określa rozdział 10 i rozdział 12 z zastrzeżeniem §16.
 3. Dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy. Dopuszczenie dotyczy nieruchomości posiadających zabudowę na granicy działki oraz nowej zabudowy zwartej (obejmującej sekcje lub segmenty budynków bliźniaczych i szeregowych).
 4. Dopuszcza się wydzielenie działek w drugim rzędzie poza działkami przylegającymi do dróg określonych w planie, pod warunkiem zapewnienia dla nich dostępu do drogi publicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych i w ustaleniach planu.
 5. Określone w rozdziale 12 zasady i parametry kształtowania geometrii dachu stromego dotyczą bryły głównej budynku i głównej połaci dachu – dwuspadowego i wielospadowego. Nie obejmują zasad kształtowania zadaszeń ganków, przedsionków, wykuszy, galerii, wybudówek (wyżek), innych samodzielnych zadaszeń ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych do budynku oraz lukarn, naświetli i innych drobnych elementów zadaszeń występujących w zabudowie zabytkowej, o których mowa w §12.
 6. Ustala się następujące zasady usytuowania i kształtowania nowej zabudowy:

- 1) zachować zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określone w rozdziale 4;
- 2) nową zabudowę należy sytuować z uwzględnieniem rozplanowania i usytuowania istniejącej zabudowy wsi oraz określonej na rysunku planu linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się nowe zespoły zabudowy skomponowane z usytuowanymi budynkami wokół wspólnego wnętrza (dziedzińca), w sposób nawiązujący do ukształtowanych zespołów dawnej (historycznej) zabudowy zagrodowej, w tym układów półotwartych lub zamkniętych;
- 4) formę architektoniczną zabudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych rozwiązań istniejącej wiejskiej zabudowy zabytkowej, głównie w zakresie gabarytów i wysokość kalenicy, proporcji i zasad ukształtowania bryły, geometrii dachów, materiałów pokrycia dachu i elewacji, podziałów architektonicznych, zasad kompozycji elewacji oraz historycznej kolorystyki; stosować tradycyjne materiały budowlane: tynk, cegła klinkierowa, okładziny drewniane; dopuszcza się konstrukcję szachulcową;
- 5) poza obszarem objętym strefą ochrony konserwatorskiej „U”, o której mowa w §12 ust. 1 pkt 1, dopuszcza się współczesne rozwiązania architektoniczne budynków, pod warunkiem, że rozwiązania te spełnią wymagania kompozycji architektonicznej oraz stanowić będą reinterpretację lub przetransponowanie rozwiązań architektonicznych charakterystycznych dla zabudowy zabytkowej (§12 ust. 1 pkt 2); dopuszcza się zastosowanie współczesnej techniki budowlanej, w tym przeszklonych elewacji;
- 6) wolnostojące garaże lub obiekty gospodarcze i wiaty – dopuszczone ustaleniami planu z dachem płaskim lub pulpitowym (nie połączone z budynkiem mieszkalnym, usługowym lub usługowo-mieszkalnym), lokalizować na zapleczu działki, w odległości co najmniej 12 m od określonej na rysunku planu miejscowego linii zabudowy, określonej od drogi;
- 7) rzuty budynków ukształtować jako prostokątne lub jako układy prostokątnych w rzucie ich części; w przypadku odtworzenia zabudowy historycznej dopuszcza się inne ukształtowanie rzutów budynków, o ile wynika to z historycznych materiałów ikonograficznych;
- 8) wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynki usytuować równolegle lub prostopadle do wyznaczonej na rysunku planu miejscowego linii zabudowy; dopuszcza się odchylenie kierunku elewacji nowego budynku maksymalnie o 30° od oznaczonej na rysunku planu miejscowego linii zabudowy w przypadku kontynuacji linii zabudowy budynków istniejących, sąsiadujących bezpośrednio z nową lokalizacją budynku (w tym na samodzielnych, sąsiednich działkach budowlanych obsługiwanych ze wspólnego ciągu komunikacyjnego), jak i w przypadku usytuowania budynku równolegle do bocznych granic działki;
- 9) dla dachów stromych dopuszcza się drobne zadaszenia z kalenicą usytuowaną poprzecznie do głównej połąci dachu i bryły budynku – usytuowane nad ryzalitami stref wejściowych i wjazdowych budynku, a także nad gankami (gankami podcieniowymi), przedsionkami, wybudówkami (wyżkami), galeriami i nad innymi elementami występującymi w zabudowie zabytkowej wsi;
- 10) dla dachów wielospadowych przewidzieć kalenicę główną (wiodącą), której długość powinna wynosić co najmniej 50 % długości elewacji budynku; w przypadku występowania układu kalenic usytuowanych prostopadle na rzucie budynku, kalenica wzdłuż dłuższego boku powinna wynosić co najmniej 35 % długości elewacji; wzdłuż krótszego boku budynku nie określa minimalnej długości kalenicy;
- 11) dach stromy projektowanego nowego budynku lub przebudowywanego, rozbudowywanego i nadbudowywanego, dla którego ustalono wymóg realizacji dachu stromego o parametrach i zasadach kształtowania określonych w ustaleniach planu (w szczególności budynku mieszkalnego, usługowego lub usługowo-mieszkalnego, a także związanego z zabudową zagrodową) powinien obejmować co najmniej 70 % powierzchni zabudowy budynku; na powierzchni zabudowy nie przykrytej dachem stromym dopuszcza się dach płaski lub taras obejmujący garaże, pomieszczenia wchodzące w skład zabudowy mieszkalnej i pomieszczenia usługowe – zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu;
- 12) maksymalna wysokość dachu płaskiego (tarasu), o którym mowa w pkt 10, nie może przekraczać wysokości okapu budynku, lecz nie więcej niż 5 m;
- 13) stykające się ze sobą sekcje lub segmenty zabudowy zwartej realizować z zachowaniem jednakowych parametrów dotyczących:

- a) wysokości kalenicy i okapu,
 - b) spadku połaci dachu,
 - c) materiału pokrycia dachu, sposobu jego ułożenia i koloru;
- 14) w rozwiązaniach kolorystycznych ścian elewacji należy stosować kolory pastelowe (rozbielone), stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków lub odcienie naturalne; całość ścian malować monochromatycznie;
 - 15) dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży (niestykających się z budynkami mieszkalnymi, usługowymi lub usługowo-mieszkalnymi) stosować wyłącznie ściany zewnętrzne wykończone tynkiem, w tym ściany otynkowane jak w garażach tynkowych (o konstrukcji metalowej), z zastrzeżeniem pkt 15;
 - 16) dla obiektów produkcji rolnej i ogrodniczej, dopuszczonych na terenach MU, dopuszcza się garaże i wiaty wykończone blachą (falistą i trapezową, w tym powlekaną) pod warunkiem, że zostaną pomalowane na kolor czerwony – nawiązujący do koloru dachówki;
 - 17) w rozwiązaniach architektonicznych wyklucza się:
 - a) stosowania elementów architektonicznego ukształtowania zabudowy niezgodnych z lokalną tradycją architektoniczną (określoną cechami budynków gminnej ewidencji zabytków), w tym kolumn, podpór o przekroju koła, wieżyczek, baszt, portyków,
 - b) stosowania materiałów wykończeniowych ścian elewacji obejmujących plastikowe i metalowe listwy elewacyjne typu „siding”, drewniane nieotynkowane bale, blachę falistą i trapezową nieotynkowaną oraz płyty kamienne i ceramiczne w sytuacji zastosowania tych płyt na więcej niż 20 % każdej elewacji (z zastrzeżeniem pkt 15).
7. Ustala się zasady sytuowania indywidualnych urządzeń wytwarzających energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego:
 - 1) urządzenia o mocy o mocy nieprzekraczającej 100 kW lokalizować na terenach oznaczonych symbolami US1, U2 i U3;
 - 2) urządzenia o mocy o mocy nieprzekraczającej 50 kW lokalizować na pozostałych terenach przeznaczonych do zabudowy (lokalizacji budynków);
 - 3) urządzenia sytuowane na dachach nie mogą naruszać kompozycji elewacji i dachów budynków, w tym kompozycji elewacji i dachów budynków zabytkowych.
 8. Ustala się następujące maksymalne wysokości infrastruktury technicznej, z wyjątkiem obiektów i urządzeń zlokalizowanych na wydzielonych liniach rozgraniczającymi terenach oznaczonych symbolami E1 i E2:
 - 1) obiektów i urządzeń umieszczanych na terenie, z wyjątkiem masztów i słupów:
 - a) na terenach położonych w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej: 2,5 m,
 - b) na pozostałych terenach określonych w planie: 3,5 m;
 - 2) masztów i słupów, w tym oświetlenia (łącznie z umieszczanymi na nich urządzeniami technicznymi):
 - a) na terenach położonych w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej „U”: 7 m,
 - b) na terenach położonych w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej „K” (ochrony krajobrazu kulturowego): 11 m; dla linii wysokiego napięcia 110 kV i 220 kV – nie określa się;
 - c) na pozostałych terenach nie określonych w pkt a i b – nie określa się.
 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określa rozdział 9.
- § 16. 1. Dla zabudowy istniejącej, z zastrzeżeniem ustaleń rozdziału 4 (Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej) dopuszcza się:
- 1) rozbudowę, przebudowę i nadbudowę budynków, na warunkach określonych w planie;
 - 2) podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem:
 - a) zachowania parametrów maksymalnej wysokości i geometrii dachu oraz zasad kształtowania zabudowy określonych w planie,
 - b) zachowania zasad ochrony środowiska kulturowego i zasad kształtowania zabudowy w strefie ochrony konserwatorskiej,
 - c) braku kolizji z historycznym krajobrazem kulturowym,

- d) dostosowania zabudowy do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie wysokości, skali, ukształtowania bryły i jej proporcji, geometrii dachów, oraz materiału elewacyjnego (w tym pokrycia dachu) i kolorystyki;
- 3) zachowanie istniejących dachów, kątów nachylenia połaci i ich dotychczasowych pokryć w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków, jak też istniejących szerokości elewacji wzdłuż frontu działki.
- 2. W przypadku przebudowy, nadbudowy i rozbudowy budynków istniejących, minimalne wskaźniki intensywność zabudowy działek budowlanych, na których istniejące budynki są zlokalizowane, mogą być mniejsze od ustalonych w rozdziale 12.
- 3. W przypadku, gdy wskaźniki intensywności zabudowy działek budowlanych z zabudową istniejącą, są równe lub większe od ustalonych w rozdziale 12, zarówno rozbudowę, jak i nadbudowę istniejących budynków dopuszcza się jedynie poprzez zwiększenie ich powierzchni zabudowy maksymalnie o 15 %.

Rozdział 7

Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

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

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

- § 18. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:
- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
 - 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 12 m²;
 - 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 5 m;
 - 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60⁰ do 120⁰.

Rozdział 9

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

- § 19. 1. Na terenach oznaczonych symbolami: ZP1 – ZP3 (tereny zieleni urządzonej), ZL1 (teren lasów), R1 – R10 (tereny rolnicze), WS1 – WS3 (tereny wód powierzchniowych śródlądowych), ustala się zakaz lokalizacji budynków.
- 2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, w tym dopuszczenia i ograniczenia w ich zagospodarowaniu i użytkowaniu, określone zostały w §39, §40, §41, §42, §43.
 - 3. Na rysunku planu oznaczono pasy technologiczne linii elektroenergetycznych.
 - 4. Zasady i ograniczenia zagospodarowania terenów w granicach pasów technologicznych o których mowa w ust. 3, określają ustalenia rozdział 10.
 - 5. Na rysunku planu miejscowego oznaczono granicę stref ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza o szerokości 50 m i 150 m, z następującymi dla nich ustaleniami:
 - 1) w strefie o szerokości 50 m od cmentarza wyklucza się lokalizację ujęć wody oraz lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej i zabudowy związanej z produkcją przechowywaniem lub sprzedażą żywności – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) w strefie o szerokości 150 m od cmentarza (w pasie terenu pomiędzy strefą o szerokości 50 m i 150 m od cmentarza) wyklucza się lokalizację ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W obszarze planu wyklucza się lokalizację elektrowni wiatrowych oraz instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 50 kW, w których energia elektryczna lub ciepło są wytwarzane z biomasy, biopłynów, biogazu lub biogazu rolniczego.
7. W obszarze planu obowiązują dodatkowo szczególne warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, o których mowa w rozdziałach 3, 4, 5, 6, 7, 10 i 12.

Rozdział 10

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

- § 20. 1. Układ dróg i powiązania układu komunikacyjnego oraz klasyfikację dróg określa rysunek planu miejscowego i uchwała.
2. Układ powiązanych ze sobą dróg tworzą:
 - 1) droga zbiorcza, oznaczona symbolem KDZ1;
 - 2) drogi dojazdowe, oznaczona symbolem KDD2 i KDD3.
 - 3) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami KDW4 – KDW20.
 3. Powiązania z układem zewnętrznym zapewniają drogi: KDZ1, KDD2, KDD3.
 4. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających określono w rozdziale 12.
 5. W pasie drogowym dróg publicznych wymagane elementy przekroju drogowego i wyposażenia w zakresie elementów obsługi ruchu drogowego określają przepisy odrębne.
 6. Dla dróg KDZ1, KDD2, KDD3 dopuszcza się przekrój uliczny.
 7. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację:
 - 1) urządzeń, przewodów i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) elementów zagospodarowania przestrzeni publicznej, o których mowa w rozdziale 5.
 8. Elementy komunikacji służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.
 9. Przy przebudowie dróg, w maksymalnym stopniu, zachować istniejącą zieleń wysoką zlokalizowaną w obrębie linii rozgraniczających.
 10. Minimalne odległości usytuowania zabudowy od dróg określają nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu miejscowego i w rozdziale 12.
 11. Poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi, do obsługi działek budowlanych i zabudowy dopuszcza się obiekty infrastruktury drogowej obejmujące dojazdy, ciągi pieszo-jezdne i inne elementy obsługi zabudowy dopuszczone przepisami odrębnymi, o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m.
- § 21. 1. W granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
2. Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy ustalić w oparciu o następujące minimalne wskaźniki:
 - 1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej: 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
 - 2) na potrzeby zabudowy usługowej, w następującym zakresie:
 - a) dla obiektów handlu: 1 miejsce postojowe / 60 m² p.u.,
 - b) dla pozostałych usług: 1 miejsce postojowe / 80 m² p.u.
 3. Miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zapewnić w minimalnych ilościach, analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkiwania i stref ruchu.
 4. Miejsca parkingowe na terenach, o których mowa w ust. 2, realizować w formie stanowisk postojowych, usytuowanych na terenie działki lub w garażach.
 5. W bilansie miejsc postojowych dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej dopuszcza się uwzględnienie miejsc postojowych w obszarze dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW.
- § 22. Następujące tereny i elementy zagospodarowania mogą służyć wytyczeniu ścieżek rowerowych i

pieszo-rowerowych:

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

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

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

§ 24. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dystrybucyjnych systemów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 6 i ust. 7:

- 1) zapewnić powiązanie terenów objętych planem układem sieci infrastruktury za pośrednictwem uzupełniającego układu sieci rozdzielczych i dystrybucyjnych poprzez budowę kablowych sieci elektroenergetycznych o napięciu do 20 kV i 0,4 kV, sieci gazowych, sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, lokalizację wszelkich urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych i gazowych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej obsługującej zabudowę wsi;
- 3) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; przebudowę linii 110 kV dopuszcza się pod warunkiem zachowania lokalizacji słupów oraz zmiany paramentów użytkowych i technicznych na rzecz zmniejszenia jej oddziaływania na środowisko;
- 4) dopuszcza się skablowanie linii napowietrznych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową;
- 5) nowe sieci infrastruktury technicznej lokalizować w następujący sposób:
 - a) przewody sieci infrastruktury technicznej lokalizować w obrębie terenów publicznych oraz w pasach drogowych dróg publicznych i dróg wewnętrznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację przewodów infrastruktury w obrębie innych terenów objętych planem (na terenach przyległych do dróg), pod warunkiem zapewnienia możliwości ich zagospodarowania zgodnie z planem miejscowym oraz pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
 - c) lokalizację stacji transformatorowych (jako urządzeń i budowli, w tym słupowych i kontenerowych stacji transformatorowych) przewidzieć w ramach wydzielonych

- terenów przeznaczonych pod zabudowę; zapewniać ich centralne położenie względem obciążenia, swobodny dojazd od drogi publicznej,
- d) odległości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej od dróg (od krawędzi jezdni) określają przepisy odrębne;
- 6) dopuszcza się wydzielenie działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu z drogi publicznej.
2. Urządzenia i sieci telekomunikacyjne należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
3. Obiekty i urządzenia telekomunikacyjne, o których mowa w ust. 2, należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów zabytkowych.
4. Rozbudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej nie może kolidować z historycznym krajobrazem kulturowym wsi.

§ 25. 1. Na rysunku planu miejscowego oznaczono:

- 1) trasę linii elektroenergetycznej o napięciu 2x 220 kV relacji Polkowice – Mikułowa wraz z pasem technologicznym o szerokości 50 m, tj. po 25 m od osi linii w obu kierunkach, na którym obowiązują ograniczenia jego użytkowania i zagospodarowania;
 - 2) linię elektroenergetyczną o napięciu 110 kV relacji Polkowice Zachodnie – Lubin Zachodni wraz z jej pasem technologicznym o szerokości 22 m, tj. po 11 m od osi linii w obu kierunkach;
 - 3) linie elektroenergetyczne 20 kV wraz z pasami technologicznymi o szerokości 14 m, tj. po 7 od osi linii w obu kierunkach.
2. W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w ust.1, ustala się zakaz lokalizacji zabudowy i zagospodarowania nie zapewniających bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji linii. Wymagane dla zachowania bezpieczeństwa linii odległości zabudowy, określają przepisy odrębne.
3. Zasady lokalizacji drzew w pasach technologicznych określono w §7 ust. 3.

Rozdział 11

Określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

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

- 1) dla terenów dróg oznaczonych symbolami KDZ1, KDD2, KDD3, KDW4 – KDW20 w wysokości 0,1 %;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 30 %.

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe dla terenów.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa nieuciążliwa, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzone;
 - 3) usługi dopuszcza się wyłącznie w wydzielonych lokalach użytkowych (wbudowanych w budynek mieszkalny) o powierzchni określonej w przepisach odrębnych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:
- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,03 – 0,40;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35 %;
 - 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy (szczytowy);
 - 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego: od 40⁰ do 45⁰; budynków zabytkowych zgodnie z wymogami konserwatorskimi – do zachowania;
 - 6) pokrycie dachu stromego (dwuspadowego lub pulpitowego): dachówka ceramiczna lub

dachówka cementowa – koloru ceglastego lub czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej;

- 7) maksymalna wysokość kalenicy: 10 m; budynków zabytkowych: istniejąca do zachowania;
- 8) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo: 20 m, budynku usytuowanego szczytowo: 11 m;
- 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 3 m do 18 m.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **MN2.1 – MN2.19** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa nieuciążliwa, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona;
 - 3) usługi dopuszcza się wyłącznie w wydzielonych lokalach użytkowych (wbudowanych w budynek mieszkalny) o powierzchni określonej w przepisach odrębnych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:
- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02 – 0,35;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40 %;
 - 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy; dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży (nie połączonych z budynkiem mieszkalnym), nie przekraczających w obrębie działki budowlanej 20 m² powierzchni zabudowy, dopuszcza się dach płaski bądź pulpitowy;
 - 5) kąt nachylenia połaci: dachu stromego dwuspadowego: od 30⁰ do 45⁰, dachu pulpitowego: od 12⁰ do 45⁰;
 - 6) pokrycie dachu (dwuspadowego, wielospadowego lub pulpitowego): dachówka ceramiczna, dachówka cementowa – koloru ceglastego lub czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej, brązowego lub grafitowego (szarego); na dachach pulpitowych dopuszcza się materiał dachówkopodobny, w tym blachodachówkę;
 - 7) maksymalna wysokość kalenicy: 9 m;
 - 8) maksymalna wysokość elewacji budynku (wolnostojącego) z dachem płaskim: 3 m, z dachem pulpitowym: 4,5 m;
 - 9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo: 21 m, budynku usytuowanego szczytowo: 12 m;
 - 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 27 m.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **MU1.1 – MU1.11** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwa zabudowa obsługi produkcji rolnej oraz produkcji rolnej i ogrodniczej, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:
- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 0,45;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35 %;
 - 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy (szczytowy); dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży (nie połączonych z budynkiem mieszkalnym, usługowym, usługowo-mieszkalnym), nie przekraczających w obrębie działki budowlanej 60 m² powierzchni zabudowy, dopuszcza się dach płaski bądź pulpitowy;
 - 5) kąt nachylenia połaci: dachu stromego: od 40⁰ do 45⁰, dachu pulpitowego: od 12⁰ do 45⁰; budynków zabytkowych zgodnie z wymogami konserwatorskimi – istniejący do zachowania;

- 6) pokrycie dachu stromego (dwuspadowego lub pulpitowego): dachówka ceramiczna lub dachówka cementowa – koloru ceglatego lub czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej; na dachach pulpitowych dopuszcza się materiał dachówkopodobny, w tym blachodachówkę;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m; budynków zabytkowych: istniejąca do zachowania;
- 8) maksymalna wysokość budowli i urządzeń rolniczych (silosów): 6 m;
- 9) maksymalna wysokość elewacji budynku (wolnostojącego) z dachem płaskim: 3 m, z dachem pulpitowym: 5 m;
- 10) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo: 25 m, budynku usytuowanego szczytowo: 12 m;
- 11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 19 m.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **MU2.1 – MU2.3** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwa zabudowa obsługi produkcji rolnej oraz produkcji rolnej i ogrodniczej, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 4 i 6:
- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,03 – 0,30;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,25;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30 %;
 - 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy; dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży (nie połączonych z budynkiem mieszkalnym, usługowym, usługowo-mieszkalnym), nie przekraczających w obrębie działki budowlanej 50 m² powierzchni zabudowy, dopuszcza się dach płaski bądź pulpitowy;
 - 5) kąt nachylenia połaci: dachu stromego: od 35⁰ do 45⁰, dachu pulpitowego: od 12⁰ do 45⁰; budynków zabytkowych zgodnie z wymogami konserwatorskimi – istniejący do zachowania;
 - 6) pokrycie dachu stromego (dwuspadowego, wielospadowego lub pulpitowego): dachówka ceramiczna lub dachówka cementowa – koloru ceglatego lub czerwonego nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej oraz koloru brązowego lub grafitowego (szarego); na dachach pulpitowych dopuszcza się materiał dachówkopodobny, w tym blachodachówkę;
 - 7) maksymalna wysokość kalenicy: 10 m; budynków zabytkowych (odtworzonych i rekonstruowanych): istniejąca do zachowania;
 - 8) maksymalna wysokość budowli i urządzeń rolniczych (silosów): 7 m;
 - 9) maksymalna wysokość elewacji budynku (wolnostojącego) z dachem płaskim: 3 m, z dachem pulpitowym: 5 m;
 - 10) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo: 25 m, budynku usytuowanego szczytowo: 12 m;
 - 11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 1 m do 19 m.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **MNU1.1 – MNU1.20** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:
- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01 – 0,40;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25 %;

- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy (szczytowy); dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży (nie połączonych z budynkiem mieszkalnym, usługowym, usługowo-mieszkalnym), nie przekraczających 20 % powierzchni zabudowy wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, dopuszcza się dach płaski bądź pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego: od 40⁰ do 45⁰; kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: od 12⁰ do 45⁰; budynków zabytkowych zgodnie z wymogami konserwatorskimi;
- 6) pokrycie dachu stromego (dwuspadowego lub pulpitowego): dachówka ceramiczna lub dachówka cementowa – koloru ceglatego (lub czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej); na dachach pulpitowych dopuszcza się materiał dachówkopodobny, w tym blachodachówkę;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy: 10 m; budynków zabytkowych: istniejąca do zachowania;
- 8) maksymalna wysokość elewacji budynku (wolnostojącego) z dachem płaskim: 3 m, z dachem pulpitowym: 6 m;
- 9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo: 20 m, budynku usytuowanego szczytowo: 12 m;
- 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 27 m.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **MNU2.1 – MNU2.14** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:
- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01 – 0,40;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35 %;
 - 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy; dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży (nie połączonych z budynkiem mieszkalnym, usługowym, usługowo-mieszkalnym), nie przekraczających 30 % powierzchni zabudowy wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, dopuszcza się dach płaski bądź pulpitowy;
 - 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego: od 35⁰ do 45⁰; kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: od 12⁰ do 45⁰;
 - 6) pokrycie dachu (dwuspadowego, wielospadowego lub pulpitowego): dachówka ceramiczna lub dachówka cementowa – koloru ceglatego (lub czerwonego czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), brązowego lub grafitowego (szarego); na dachach pulpitowych dopuszcza się materiał dachówkopodobny, w tym blachodachówkę;
 - 7) maksymalna wysokość kalenicy: 10 m;
 - 8) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem płaskim – 3 m, z dachem pulpitowym – 6 m;
 - 9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo: 25 m, budynku usytuowanego szczytowo: 12 m;
 - 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 1 m do 33 m.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej – ruiny obiektów zabytkowych: zamek przebudowany zbór ewangelicki;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.
2. Ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków.

3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 50 %.
4. Dla terenu obowiązują, określone w rozdziale 4, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz przepisy odrębne.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **U2** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej – zabytkowy zespół kościelny (kościół św. Bartłomieja z terenem pocmentarnym);
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.
2. Ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków.
 3. Gabaryty (w tym wysokość wieży kościelnej) oraz układ rzutu i dachu kościoła – do zachowania.
 4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 50 %.
 5. Dla terenu obowiązują, określone w rozdziale 4, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz przepisy odrębne.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **U3** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej – szkoła;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, urządzenia sportu i rekreacji;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające obejmujące zabudowę mieszkaniową może zajmować nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej zabudowy w obrębie działki budowlanej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:
 - 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,1 – 1,25;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30 %;
 - 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy;
 - 5) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub dachówka cementowa – koloru ceglatego lub czerwonego nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej;
 - 6) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego: od 35⁰ do 45⁰;
 - 7) maksymalna wysokość kalenicy: 13 m;
 - 8) maksymalna wysokość budowli urządzeń sportu i rekreacji: 4 m;
 - 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 4 m do 18 m.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U4** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej (świetlica, osp);
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty sportu i rekreacji, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:
 - 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 0,50;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25 %;
 - 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy; dla części zabudowy dopuszcza się dach pulpitowy lub płaski;
 - 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego (dwuspadowego i wielospadowego): od 25⁰ do 45⁰; kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: od 12⁰ do 45⁰;
 - 6) pokrycie dachu (dwuspadowego, wodospadowego lub pulpitowego): dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny (tym blachodachówka) – koloru ceglatego lub czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej;
 - 7) maksymalna wysokość kalenicy: 12 m;
 - 8) maksymalna wysokość elewacji lub atyki: 7 m;
 - 9) maksymalna wysokość budowli oraz urządzeń sportu i rekreacji: 4 m;
 - 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 5 m do 7 m.

- § 37. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **US1** ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów pod potrzeby festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:
- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,10;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,10;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40 %;
 - 4) dach: płaski lub stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy;
 - 5) kąt nachylenia połaci dachu: od 0⁰ do 45⁰;
 - 6) maksymalna wysokość kalenicy / elewacji: 14 m;
 - 7) maksymalna wysokość budowli oraz urządzeń sportu i rekreacji: 5 m;
 - 8) maksymalna wysokość obiektów pod potrzeby tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: 3,5 m;
 - 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od linii rozgraniczającej teren w odległości 22 m.
3. Teren US1 stanowi obszar przestrzeni publicznej.
- § 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ZC1** ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:
- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,05;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,05;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40 %;
 - 4) dach: stromy lub płaski;
 - 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 0⁰ do 45⁰;
 - 6) maksymalna wysokość okapu lub wysokość elewacji / attyki budynku kaplicy: 7 m;
 - 7) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego usytuowana w odległości 5 m od drogi.
- § 39. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ZP1** ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, relikty historycznych elementów zagospodarowania.
2. przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków.
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 80 %;
4. Zakres ujawnienia i parametry historycznych elementów zagospodarowania przestrzennego parku należy określić na podstawie badań konserwatorskich i architektonicznych, w tym z wykorzystaniem materiałów ikonograficznych – przeprowadzonych zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Teren ZP1 stanowi obszar przestrzeni publicznej.
- § 40. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **ZP2 i ZP3** ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, urządzenia sportu i rekreacji.
 2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków.
 3. Maksymalna wysokość budowli i urządzeń sportu i rekreacyjnych: 2 m.
 4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 80 %.
 5. Teren ZP2 stanowi obszar przestrzeni publicznej.
- § 41. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ZL1** ustala się następujące przeznaczenie: teren lasów.
2. Zasady zagospodarowania, w tym kategorię ochronności lasu określa ustawa o lasach oraz Plan Urządzenia Lasu.
 3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.
- § 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **R1 – R10** ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: budowle i urządzenia służące produkcji rolnej, wody powierzchniowe śródlądowe, lasy, infrastruktura techniczna – sieci podziemne, naziemne wyłącznie zgodnie z warunkami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
2. Maksymalna wysokość budowli i urządzeń służących produkcji rolnej, nie może być wyższa niż 4 m.
 3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 98 %.
 4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków.
- § 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **WS1 – WS3** ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, obiekty urządzenia i obiekty gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków.
- § 44. .1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **E1 i E2** ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:
 - 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,60;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,60;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 10 %;
 - 4) dach stromy lub płaski;
 - 5) kąt nachylenia połaci dachu: od 0⁰ do 45⁰;
 - 6) maksymalna wysokość kalenicy / elewacji: 4 m;
 - 7) maksymalna wysokość budowli i urządzeń infrastruktury technicznej: 10 m.
 - 8) linie zabudowy dla terenu E2– zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczającej teren w odległości 2 m.
- § 45. .1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **K1** ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji budynków.
 3. Maksymalna wysokość urządzeń kanalizacyjnych: 1,5 m.
 4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 50 %

- § 46. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem **KDZ1** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej;
 - 2) klasa drogi: droga zbiorcza – Z 1/2;
 - 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających pasa drogowego: od 7 m do 29 m.
- § 47. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem **KDD2** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej;
 - 2) klasa drogi: droga dojazdowa – D1/2 (dopuszcza się przekrój uliczny);
 - 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: od 5 m do 17 m
- § 48. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem **KDD3** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej;
 - 2) klasa drogi: droga dojazdowa – D1/2 (dopuszcza się przekrój uliczny);
 - 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: od 7 m do 14 m.
- § 49. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **KDW1 – KDW21** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi wewnętrznej;
 - 2) szerokość jezdni należy przyjąć jak dla drogi klasy D1/2 (dwupasowej) lub D1/1 (jednopusowej);
 - 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi KDW1 – szerokość od 8 m do 14 m,
 - b) drogi KDW2 – szerokość od 4 m do 18 m,
 - c) drogi KDW3 – szerokość od 2 m do 21 m (obszar przestrzeni publicznej),
 - d) drogi KDW4 – szerokość od 8 m do 16 m (obszar przestrzeni publicznej),
 - e) drogi KDW5 – szerokość od 3 m do 8 m,
 - f) drogi KDW6 – szerokość od 5 m do 8 m,
 - g) drogi KDW7 – szerokość od 7 m do 13 m,
 - h) drogi KDW8 – szerokość od 6 m do 10 m,
 - i) drogi KDW9 – szerokość od 8 m do 12 m,
 - j) drogi KDW10 – szerokość od 10 m do 19 m,
 - k) drogi KDW11 – szerokość od 10 m do 15 m,
 - l) drogi KDW12 – szerokość od 9 m do 13 m,
 - m) drogi KDW13 – szerokość 10 m,
 - n) drogi KDW14 – szerokość od 6 m do 11 m,
 - o) drogi KDW15 – szerokość od 8 m do 15 m,
 - p) drogi KDW16 – szerokość od 8 m do 12 m,
 - q) drogi KDW17 – szerokość od 4 m do 8 m,
 - r) drogi KDW18 – szerokość od 6 m do 17 m,
 - s) drogi KDW19 – szerokość od 10 m do 12 m,
 - t) drogi KDW20 – szerokość od 10 m do 14 m,
 - u) drogi KDW21 – szerokość od 10 m do 14 m.

Rozdział 13 **Przepisy końcowe.**

- § 50. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Polkowic.
- § 51. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.