Uchwała Nr XVI/165/2012
Rady Gminy Rudna
z dnia 28 grudnia 2012 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Chobienia, na terenie Gminy Rudna.

Na podstawie art.7 ust.1 pkt 1 i art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z 2012 r. poz.647) w związku z uchwałą Nr XXXIX/284/10 Rady Gminy Rudna z dnia 10 listopada 2010 roku , Rada Gminy Rudna uchwala co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Chobienia w gminie Rudna, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralną część uchwały stanowią:
   1) rysunek planu – obręb Chobienia, skala 1: 2 000, załącznik nr 1,
   2) stwierdzenie zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium oraz rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrywania uwag do projektu planu – załącznik nr 2,
   3) sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – załącznik nr 3.

3. Ustalenia zawarte w rozdziale „Szczególne warunki zagospodarowania terenów" są nadrzędne w odniesieniu do ustaleń dotyczących poszczególnych rodzajów zagospodarowania terenów.

4. Użyte w tekście niniejszej uchwały oraz w rysunku planu określenia oznaczają:
   1) *funkcja podstawowa* – takie przeznaczenie które winno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
   2) *funkcja dopuszczalna* – przeznaczenie inne niż podstawowe, pod warunkiem że powierzchnie zajmowane przez funkcje dodatkowe nie będą przeważać na danym terenie,
   3) *działalność produkcyjno-usługowa* – komercyjna działalność gospodarcza,
   4) *usługi nieuciążliwe* – usługi które nie są zaliczone wg przepisów odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie, znacząco oddziaływać na środowisko,
   5) ~~*wskaźnik zabudowy działki* – wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki,~~
   6) ~~*wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej* – wielkość powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki,~~
   7) *nieprzekraczalna linia zabudowy* – linia określająca na rysunku planu minimalną odległość projektowanych budynków od granicy działki,
   8) *obowiązująca linia zabudowy* – nakazana linia zabudowy,
   9) ~~*obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej* – obiekty budowlane, urządzenia i przewody o których mowa w art.14 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.~~

5. Ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu są:
   1) granice opracowania planu,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
   3) oznaczenia literowe podstawowych funkcji terenów,
   4) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy,
   5) granice stref ochrony konserwatorskiej,
   6) granice strefy obserwacji archeologicznej,
   7) korytarze infrastruktury technicznej.

Rozdział II
Ustalenia ogólne. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 2

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MWU** ustala się:

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę wielorodzinną i usługi nieuciążliwe,
2) dopuszcza się realizację obiektów usługowych w formie budynków wolnostojących, pod warunkiem zachowania zasad określonych w ustaleniach szczegółowych,
3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenów mieszkaniowych,
4) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i przebudowę budynków istniejących, jak również zmianę sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania zasad określonych w ustaleniach szczegółowych,
5) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej tj. budynków gospodarczych, garaży, parkingów,
6) obowiązuje zakaz realizacji zabudowy zagrodowej,
7) zasady zagospodarowania:
   a) ustala się obowiązek dostosowania nowych budynków do charakteru zabudowy istniejącej na sąsiednich działkach,
   b) linia zabudowy – zgodna z rysunkiem planu,
   c) ewentualna uciążliwość działalności usługowej nie może przekroczyć granic terenu do którego właściciel posiada tytuł prawny.
8) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię, urządzenia telekomunikacyjne, urządzenia odprowadzania ścieków ustala się z istniejących sieci.

§ 3

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną,
2) jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług związanych z terenami mieszkaniowymi w formie wbudowanej w budynek mieszkalny, lub jako budynek wolnostojący,
3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenów mieszkaniowych,
4) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i przebudowę budynków istniejących, jak również zmianę sposobu użytkowania budynków, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
5) jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, w odniesieniu do nowej zabudowy ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   a) maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustala się na 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, dachy strome o spadkach połaci dachowych mieszczących się w przedziale 30 ° – 50 °, kryte dachówką ceramiczną bądź materiałami imitującymi dachówkę,

b) maksymalną wysokość budynków gospodarczych ustala się na 1 kondygnację naziemną z możliwością zagospodarowania poddasza, dachy strome nawiązujące do budynku mieszkalnego,
c) maksymalną wielkość budynków gospodarczych ustala się na 35 m^2p.uż.,
~~d) wjazdy na działki winny być lokalizowane od strony dróg wewnętrznych; w wypadu braku takiej możliwości - z dróg publicznych,~~
e) odległości budynków od ulic – zgodnie z rysunkiem planu,
f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki wynosi 0,4, przy czym co najmniej 50% działki musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną,
g) na terenie działki, należy zabezpieczyć minimum 2 miejsca postojowe na samochody osobowe, w tym co najmniej jedno poza garażem,
h) obowiązuje zakaz realizacji budownictwa zagrodowego.

6) ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane:
   a) minimalną wielkość nowej działki ustala się na 1000 m^2 , w uzasadnionych wypadkach dopuszcza się tolerancję do 20%,
   ~~b) dla każdej działki wymagany jest dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej. W wypadku braku takiej możliwości dopuszcza się tworzenie dróg wewnętrznych lub ustanowienie służebności drogowej.~~
7) jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się następujące warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,
   b) minimalna powierzchnia działki 1000 m^2 z tolerancją 20%,
   c) kąt położenia granicy działki w odniesieniu do pasa drogowego – 90° z tolerancją 10%.
8) wprowadza się obowiązek ograniczenia ewentualnego przekroczenia standardów jakości środowiska do granic terenu, do którego przedsiębiorca posiada tytuł prawny,
9) zaopatrzenie w wodę, gaz, urządzenia telekomunikacyjne oraz odprowadzenie ścieków ustala się z istniejącej sieci,
10) zaopatrzenie w energie elektryczną:
   a) zaopatrzenie w energie elektryczną ustala się z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych oraz istniejących i projektowanych stacji transformatorowych,
   b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznych w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno-kablowych oraz budowę nowych stacji transformatorowych,
   c) projektowane i modernizowane linie elektroenergetyczne na terenach istniejącego lub projektowanego zainwestowania należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg,
   d) dopuszcza się odstępstwo od ww. zasady.

§ 4

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNR** ustala się:

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną i zabudowę zagrodową,
2) dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług związanych z terenami mieszkaniowymi, w formie wbudowanej w budynek mieszkalny lub jako budynek wolnostojący,
3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenów mieszkaniowych,
4) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i przebudowę zabudowy istniejącej, jak również zmianę sposobu użytkowania budynków pod warunkiem zachowania zasad określonych w pkt. 5,

5) w odniesieniu do nowej jak również starej zabudowy ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   a) maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustala się na 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, dach stromy o spadkach połaci dachowych mieszczących się w przedziale 30 ° – 50 °, kryty dachówką ceramiczną bądź materiałami imitującymi dachówkę,
   b) maksymalną wysokość budynków gospodarczych ustala się na 1 kondygnację naziemną z możliwością zagospodarowania poddasza, dachy strome nawiązujące do budynku mieszkalnego,
   ~~c) wjazdy na działki winny być lokalizowane od strony dróg wewnętrznych; w wypadu braku takiej możliwości z dróg publicznych,~~
   d) odległości budynków od ulic – zgodnie z rysunkiem planu,
   e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki wynosi 0,4, przy czym co najmniej 50% działki musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną,
   f) na terenie działki, należy zabezpieczyć minimum 2 miejsca postojowe na samochody osobowe, w tym co najmniej jedno poza garażem.
6) ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane:
   a) minimalną wielkość nowej działki ustala się na 1000 m^2 ,w uzasadnionych wypadkach dopuszcza się tolerancję do 20%,
   ~~b) dla każdej działki wymagany jest dostęp do drogi publicznej. W wypadku braku takiej możliwości dopuszcza się tworzenie dróg wewnętrznych lub ustanowienie służebności drogowej.~~
7) jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się następujące warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,
   b) minimalna powierzchnia działki 1000 m^2 z tolerancją 20%,
   c) kąt położenia granicy działki w odniesieniu do pasa drogowego – 90° z tolerancją 10%.
8) wprowadza się obowiązek ograniczenia ewentualnego przekroczenia standardów jakości środowiska do granic terenu, do którego przedsiębiorca posiada tytuł prawny,
9) zaopatrzenie w wodę, gaz, urządzenia telekomunikacyjne oraz odprowadzenie ścieków ustala się z istniejącej sieci,
10) zaopatrzenie w energie elektryczną:
   a) zaopatrzenie w energie elektryczną ustala się z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych oraz istniejących i projektowanych stacji transformatorowych,
   b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznych w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno-kablowych oraz budowę nowych stacji transformatorowych,
   c) projektowane i modernizowane linie elektroenergetyczne na terenach istniejącego lub projektowanego zainwestowania należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ~~po uzgodnieniu z zarządcą drogi.~~
   Dopuszcza się odstępstwo od w/w zasady.

§ 5

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Zn** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni niskiej,
2) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 6

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

1) przeznaczenie - teren lasów,

2) obowiązuje gospodarka leśna zgodnie z przepisami odrębnymi,
3) ~~główne kierunki działań:~~
   ~~a) poprawa stanu zdrowotnego lasów,~~
   ~~b) zachowanie i zwiększenie istniejących zasobów,~~
   ~~c) wzrost różnorodności biologicznej systemów leśnych.~~
4) ~~lasy kwalifikuje się do penetracji pieszej, lokalizacja campingów i biwaków niewskazana,~~
5) na terenach pod liniami elektroenergetycznymi obowiązują ustalenia §26,
6) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 7

Dla teren oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZLP** ustala się:

1) teren przeznaczony do zalesienia,
2) zalesienie winno odbywać się zgodnie z warunkami siedliskowymi,
3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
4) obowiązują ustalenia §21, §22 i §23.

§ 8

~~Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** ustala się:~~

~~1) przeznaczenie - teren upraw rolnych,~~
~~2) dopuszcza się prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.~~

§ 9

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Ws** ustala się:

1) teren przeznaczony na powierzchniowe wody stojące i płynące,
2) zagospodarowanie terenów przylegających – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział III
Zasady obsługi komunikacyjnej

§ 10

Dla terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KWG1/2** ustala się:

1) przeznaczenie - droga wojewódzka, klasy technicznej G1/2,
2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie ze stanem istniejącym,
   b) dopuszcza się poszerzenie drogi w przypadku modernizacji lub przebudowy,
   c) lokalizacja nowych obiektów budowlanych w odległości minimum 10 m od linii rozgraniczającej,
   ~~d) w uzasadnionych wypadkach dopuszcza się bezpośrednie wyjazdy z posesji na drogę w odniesieniu do projektowanej zabudowy mieszkaniowej,~~
   e) obsługa terenów mieszkaniowych przez drogi wewnętrzne z maksymalnym ograniczeniem skrzyżowań z drogą wojewódzką,
   ~~f) dopuszcza się nowe wjazdy na drogę wojewódzką,~~
   g) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci infrastruktury technicznej jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają,
   h) dopuszcza się realizację w pasie drogowym ścieżki rowerowej.

§ 11

Dla terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KGL** ustala się:

1) przeznaczenie - droga gminna, klasy technicznej L,
2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie ze stanem istniejącym,
   b) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają,
   c) lokalizacja obiektów budowlanych od granicy drogi – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12

Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **DL** ustala się:

1) przeznaczenie - droga klasy technicznej L,
2) zasady zagospodarowania:
   a) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12 m,
   b) odległość obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej – zgodnie z rysunkiem planu,
   c) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwolą.

§ 13

Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **DD** ustala się:

1) przeznaczenie - droga dojazdowa,
2) zasady zagospodarowania:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
   b) odległość obiektów budowlanych od linii rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.
   c) w pasie drogowym dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 14

Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KPJ** ustala się:

1) przeznaczenie - droga pieszo – jezdna,
2) istniejące drogi pieszo - jezdne pozostawia się bez zmian,
3) dla nowych dróg obowiązują następujące ustalenia:
   a) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8 m,
   b) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział IV
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 15

1. Zaopatrzenie w wodę

   1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącego ujęcia w południowej części wsi, w rejonie ulicy Ścinawskiej,
   2) zaopatrzenie nowych terenów przeznaczonych na zainwestowanie, ustala się poprzez rozbudowę sieci rozdzielczej.

2. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się:

   1) odprowadzanie ścieków ustala się poprzez realizację sieci rozdzielczej kanalizacji sanitarnej,

2) ścieki odprowadzane będą do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w północnej części terenów zainwestowanych, nad rzeką Odrą,
3) dopuszcza się rozbudowę istniejącej oczyszczalni do wymaganych parametrów,
4) zakłada się budowę kanalizacji deszczowej i odprowadzenie wód opadowych częściowo do rowów melioracyjnych, częściowo do sieci kanalizacyjnej,
5) w przypadku obecności w ściekach deszczowych substancji ropopochodnych lub chemicznych, obowiązuje ich neutralizowanie na terenie własnym inwestora,
6) dla kanalizacji deszczowej, realizowanej dla dróg i parkingów należy zastosować osadniki neutralizujące substancje ropopochodne i oleje,
7) obowiązuje utwardzenie i skanalizowanie terenów na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi.

3. Zaopatrzenie nowych odbiorców w gaz ziemny, odbywać się będzie z istniejących gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zaopatrzenie w energię cieplną

1) nie przewiduje się realizacji centralnych źródeł ciepła. Ogrzewanie mieszkań i zakładów – z źródeł indywidualnych,
2) do celów grzewczych należy używać gazu ziemnego, energii elektrycznej, oleju, oraz innych źródeł ciepła o niskiej emisji zanieczyszczeń.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

1) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych 20 kV i 0,4 kV, oraz istniejących i projektowanych stacji transformatorowych,
2) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych w formie linii kablowych, napowietrznych lub napowietrzno – kablowych oraz budowę stacji transformatorowych,
3) projektowane i modernizowane sieci elektroenergetyczne należy prowadzić w granicach pasa drogowego istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego, lub na innych terenach,
4) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Infrastruktura telekomunikacyjna

Na terenie objętym planem dopuszcza się realizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

~~7. Gospodarka odpadami komunalnymi~~

~~Gromadzenie i usuwanie odpadów – za pomocą kontenerów przydomowych oraz kontenerów komunalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.~~

Rozdział V
Zasady ochrony środowiska przyrodniczego

§ 16

Dla całego terenu objętego planem, ustala się następujące zasady ochrony środowiska:
1) ograniczenie ewentualnego przekroczenia standardów jakości środowiska, do granic działki do której przedsiębiorca posiada tytuł prawny,

2) wprowadza się obowiązek pełnego wyposażenia terenów w urządzenia odprowadzania ścieków, kanalizację deszczową oraz prowadzenia zorganizowanej gospodarki odpadami,
3) zaleca się używanie do celów grzewczych paliw ekologicznych.

Rozdział VI
Szczególne warunki zagospodarowania terenów

§ 17

1. Dla ochrony układu przestrzennego wprowadza się następujące strefy ochronne:
   1) strefę ochrony historycznego układu urbanistycznego, oznaczoną na rysunku planu jako „strefa A",
   2) strefę ochrony historycznego nowożytnego układu urbanistycznego oznaczoną na rysunku planu jako „strefa B"

2. Na terenie ww. stref obowiązuje:
   1) zakaz lokalizacji obiektów o formach i kubaturze obcych w historycznie ukształtowanej przestrzeni,
   2) utrzymanie historycznej kompozycji układu urbanistycznego, w tym:
      a) istniejących ciągów ulicznych z ich przekrojami, szerokościami ulic i chodników, liniami zabudowy frontowej oraz historycznymi nawierzchniami ciągów komunikacyjnych,
      b) zasad historycznej parcelacji,
      c) gabarytów wysokościowych zabudowy, wytyczonych wysokością zachowanej zabudowy historycznej,
      d) historycznych dominant – kościoła i pałacu – i ich ekspozycji;
   3) w przypadku planowanej zabudowy uzupełniającej , nowe budynki winny mieć gabaryty i formę dachu, jak historyczne budynki sprzed 1945 r.; kąt nachylenia połaci dachowych winien mieścić się w zakresie 38° – 45° ; dopuszczalne formy dachów: dwuspadowy, naczółkowy, czterospadowy,
   4) zakaz wprowadzania na i przy budynkach dominant architektonicznych – baszt, wież i wieżyczek; zakaz stosowania zewnętrznych podpór w formie słupa o przekroju koła (tzw. kolumn), sidingu na elewacjach,
   5) niedopuszczalna jest lokalizacja garaży, pawilonów parterowych wzdłuż pierzei ulic,
   6) zakaz budowania domów z bali,
   7) nakaz stosowania jednolitego typu ogrodzeń od ulicy: ażurowe z metalowych prętów lub elementów drewnianych, na podmurówce, zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych paneli, metalowych ażurowych płyt, litego muru,
   8) pokrycia dachowe winny być wykonane z dachówki ceramicznej lub betonowej,
   9) zakaz stosowania stolarki okiennej jednopłaszczyznowej (bez podziałów) oraz dzielenia okien wąskimi metalowymi listewkami,
   10) na elewacjach budynków mogą być umieszczane tablice reklamowe lub kasetony tylko jeśli reklamowana działalność prowadzona jest w tym budynku,
   11) tablice reklamowe/kasetony nie mogą przesłaniać żadnych elementów dekoracyjnych elewacji,
   12) zakazuje się montażu wielko powierzchniowych reklam, tzw. banerów, zasłaniających elewacje lub ich części,
   13) dopuszcza się stosowanie tablic umieszczonych na ozdobnych wysięgnikach, montowanych prostopadle do powierzchni elewacji.

3. Strefa „A" i „B" ujęte są w wykazie obiektów wskazanych do objęcia wojewódzką i gminną ewidencją zabytków, jako układy ruralistyczne.

§ 18

1. Wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, oznaczoną na rysunku planu jako „strefa K”.

2. W „strefie K” obowiązuje:
   1) zakaz lokalizacji obiektów o formach i kubaturze obcych w historycznie ukształtowanej przestrzeni,
   2) zakaz lokalizacji dominant krajobrazowych, jak: masztów antenowych, wież, siłowni wiatrowych i innych.

3. Strefa „K” ujęta jest w wykazie obiektów wskazanych do objęcia wojewódzką i gminną ewidencją zabytków, jako układ ruralistyczny.

§ 19

1. Rejestr zabytków nieruchomych przedstawia poniższe zestawienie

Lp.	Wyszczególnienie	Obręb Starego Miasta	Kościół parafialny pw. Św. Piotra i Pawła	Zamek	Park	Stanowisko archeologiczne Nr 3/78/70-23
1	2	3	4	5	6	7
1	Datowanie	k. XIV	XV, XVIII	XVI, XVIII, XX	2 poł. XIX	Grodzisko wczesne średniowiecze
2	Nr rejestru d. Ok. legnickiego	259/L	237/L	109/L	620/L	11/85, 23/Arch/64
3	Nr rejestru do O. zielonogórskiego lub wrocławskiego	1941	1760	694		
4	Data wpisu	17.05.1968	11.07.1966	16.05.1960		16 .06.1964
5	Nr działki		226	204/2	204/1 204/2	9/3, 13
6	Dokumentacja	x	KEB	KEB	TEP, KP	
7	Oznaczenie na rysunku planu	Strefa A	37 UPz	28 UKz	27 ZPz	ZLP

2. Wszelka działalność inwestycyjna na obiektach wyszczególnionych w rejestrze winna być prowadzona zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 20

1. Wykaz obiektów gminnej ewidencji zabytków.

Lp.	Miejscowość	Gmina	Obiekt	Adres	Datowanie
1	2	3	4	5	6
1	Chobienia	Rudna	Zespół kościelny: d) kościół p.w. św. Idziego – ruina, e) mur cmentarza wokół kościoła		
2	Chobienia	Rudna	Mur otaczający park pałacowy		

3	Chobienia	Rudna	szkoła	ul. Nadrzeczna 11	
4	Chobienia	Rudna	Dom mieszkalny	Rynek 1	
5	Chobienia	Rudna	Dom mieszkalny	Rynek 6	
6	Chobienia	Rudna	Dom mieszkalny	Rynek 7	
7	Chobienia	Rudna	Dom mieszkalny	Rynek 8	
8	Chobienia	Rudna	Dom mieszkalny	Rynek 9	
9	Chobienia	Rudna	Dom mieszkalny	Rynek 11	
10	Chobienia	Rudna	Dom mieszkalny	Rynek 12	
11	Chobienia	Rudna	Dom mieszkalny	ul. Górna 3	
12	Chobienia	Rudna	Dom mieszkalny	ul. Górna 4	
13	Chobienia	Rudna	Dom mieszkalny, d. Faktoria soli	ul. Górna 5	
14	Chobienia	Rudna	Magazyn	przy d. Faktorii soli	
15	Chobienia	Rudna	Magazyn Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej	ul. Górna bn (działka nr 102)	
16	Chobienia	Rudna	Budynek gospodarczy magazynu RZGW	ul. Górna bn (działka nr 102)	
17	Chobienia	Rudna	Dom mieszkalny	ul. Górna 7	
18	Chobienia	Rudna	Dom mieszkalny	ul. Górna 9	
19	Chobienia	Rudna	Dom mieszkalny	ul. Górna 10	
20	Chobienia	Rudna	Stacja transformatorowa	ul. Górna	
21	Chobienia	Rudna	Dom mieszkalny	ul. Krzywa 1	
22	Chobienia	Rudna	Dom mieszkalny	ul. Krzywa 5	
23	Chobienia	Rudna	Dom mieszkalny	ul. Krzywa 7	Wzn.1901 r.
24	Chobienia	Rudna	Dom mieszkalny	ul. Krzywa 8	
25	Chobienia	Rudna	Dom mieszkalny	ul. Nadodrzańska 1	
26	Chobienia	Rudna	Budynek gospodarczy	ul. Nadodrzańska 1	
27	Chobienia	Rudna	Dom mieszkalny	ul. Nadodrzańska 3	
28	Chobienia	Rudna	Dom mieszkalny	ul. Nadodrzańska 4	
29	Chobienia	Rudna	Dom mieszkalny	ul. Nadodrzańska 5	
30	Chobienia	Rudna	Dom mieszkalny	ul. Nadodrzańska 7	
31	Chobienia	Rudna	Dom mieszkalny	ul. Nadodrzańska 10	
32	Chobienia	Rudna	Dom mieszkalny	ul. Nadodrzańska 12	
33	Chobienia	Rudna	Budynek gospodarczy	ul. Nadodrzańska 12	
34	Chobienia	Rudna	Dom mieszkalny	ul. Nadodrzańska 14	
35	Chobienia	Rudna	Budynek gospodarczy	ul. Nadodrzańska 14	
36	Chobienia	Rudna	Dom mieszkalny, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu	ul. Nadodrzańska 18	
37	Chobienia	Rudna	Dom mieszkalny	ul. Partyzantów 2	
38	Chobienia	Rudna	Dom mieszkalny	ul. Partyzantów 3	
39	Chobienia	Rudna	Dom mieszkalny	ul. Wolności 1	
40	Chobienia	Rudna	Dom mieszkalny	ul. Wolności 2	
41	Chobienia	Rudna	Dom mieszkalny	ul. Wolności 4	
42	Chobienia	Rudna	Dom mieszkalny	ul. Wolności 5	
43	Chobienia	Rudna	Cmentarz przykościelny		
44	Chobienia	Rudna	Cmentarz parafialny		
45	Chobienia	Rudna	Cmentarz ewangelicki, ob. park		

2. W odniesieniu do ww. obiektów obowiązują następujące ustalenia:
   1) w przypadku remontu dachu, nowe pokrycie winno być wykonane z dachówki ceramicznej lub betonowej,
   2) należy zachować gabaryty budynku: zakazuje się nadbudowy budynku, zmiany kształtu dachu i kąta nachylenia połaci dachowych,

3) należy zachować dekoracje elewacji oraz oryginalną (sprzed 1945 r.) stolarkę okienną i zewnętrzną drzwiową: gzymsy, lizeny, obramowania okienne i drzwiowe, ornament roślinny, geometryczny itp.; w przypadku termomodernizacji elementy dekoracyjne należy odtworzyć; zakazuje się zasłaniania elewacji wykonanych z cegły klinkierowej lub kamienia oraz wykonanych w konstrukcji ryglowej,
4) należy zachować gabaryty budynku ,dekoracje elewacji oraz oryginalną (sprzed 1945 r.) stolarkę okienną i zewnętrzną drzwiową,
5) w przypadku konieczności wymiany stolarki okiennej lub zewnętrznej drzwiowej, z powodu złego stanu technicznego, pochodzącej sprzed 1945 r., nowa stolarka winna mieć tę samą wielkość, kształt i podziały oraz wymiary elementów dzielących (słupki, szprosy) jak oryginalna; w danym obiekcie wszystkie okna winny być jednakowe,
6) w przypadku konieczności termoizolacji budynku, należy wiernie odtworzyć w masie tynkarskiej wszystkie jego elementy dekoracyjne: gzymsy, opaski okienne i drzwiowe, portale, pilastry, pod- i nadokienniki oraz inne elementy, np. ornament roślinny, wszystkiego rodzaju symbole, sceny itp.,
7) elewacje na całej płaszczyźnie winny być jednolite malowane w tym samym kolorze, monochromatycznie, z uwzględnieniem zasady ciemniejszego tła i jaśniejszych elementów dekoracyjnych,
8) montaż na zewnątrz budynków kominów ze stali możliwy jest tylko w przypadku, gdy nie ma możliwości wykorzystania istniejących przewodów kominowych; kominy te należy obudować.

§ 21

1. Ustala się strefę „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej, wyznaczonej dla stanowiska archeologicznego nr 3/78/70-23 – grodzisko.

2. W strefie W” obowiązuje zakaz wszelkiej działalności związanej z pracami ziemnymi – także sadzenia drzewostanu – poza badaniami archeologicznymi oraz pracami zabezpieczającymi stanowisko.

§ 22

1. Wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu jako „strefa OW”.

2. Działalność inwestycyjna w strefie obserwacji archeologicznej winna być prowadzona zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 23

1. Wykaz zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych

miejscowościNr stanowiska w	Numer obszaru	obszarzeNr stanowiska na	Funkcja obiektu	Kultura	Chronologia
1	2	3	4	5	6
1	70-23	99	Cmentarzysko ciałopalne	Łużycka	Ep. Brązu
3	70-23	78	Grodzisko		Wczesne średniowiecze
4	70-23	74	Osada		X-XII
5	70-23	102	Osada		Wczesne średniowiecze
6	71-23	75	Ślad osadnictwa		

6	71-23	75	Osada		Pradzieje
6	71-23	75	Cmentarzysko	Łużycka	Wczesne średniowiecze
6	71-23	75	Ślad osadnictwa		
6	70-23	75	Ślad osadnictwa		Mezolit/Neolit
6	70-23	75	Cmentarzysko	Łużycka	Mezolit/Neolit
6	70-23	75	Osada		
6	70-23	75	Ślad osadnictwa		Wczesne średniowiecze
7	70-23	86	Ślad osadnictwa		Pradzieje
7	70-23	86	Ślad osadnictwa		Pradzieje
7	70-23	86	Ślad osadnictwa		Późne średniowiecze
7	70-23	86	Osada	Przeworska	Wczesne średniowiecze
8	70-23	87	Osada	Łużycka	
9	70-23	100	Osada		
10	70-23	80	Ślad osadnictwa		Późne średniowiecze
10	70-23	80	Osada		Późne średniowiecze
10	70-23	80	Osada		Wczesne średniowiecze
10	70-23	80	Osada		Ep. Brązu
10	70-23	80	Obozowisko		Neolit
11	70-23	81	Ślad osadnictwa		Mezolit
11	70-23	81	Cmentarzysko	Łużycka ?	Wczesne średniowiecze
12	70-23	83	Ślad osadnictwa		
12	70-23	83	Osada		Późne średniowiecze
12	70-23	83	Osada	Przeworska	Wczesne średniowiecze
12	70-23	83	Osada	Łużycka	
12	70-23	83	Ślad osadnictwa		
12	70-23	83	Ślad osadnictwa		Ep. Brązu wczesna ?
13	70-23	97	Ślad osadnictwa		Ep. Kamienia
13	70-23	97	Osada	Łużycka	
13	70-23	97	Ślad osadnictwa		
14	70-23	88	Osada	Łużycka	Ep. Kamienia
15	70-23	94	Osada	Łużycka	
16	70-23	98	Cmentarzysko		
17	70-23	101	szkieletowe		
17	71-23	56	Osada	KCWK	OWR
18	70-23	64	Osada		Neolit
18	70-23	64	Ślad osadnictwa	Przeworska	Wczesne średniowiecze
18	70-23	64	Cmentarzysko	Łużycka	
18	70-23	64	Cmentarzysko		
19	70-23	65	Obozowisko		Neolit młodszy
20	70-23	66	Osada		Wczesne średniowiecze
			Ślad osadnictwa		Późne średniowiecze
20	70-23	66	Ślad osadnictwa	Przeworska	
21	70-23	67	Ślad osadnictwa	Przewoska?	
22	70-23	68	Osada		Pradzieje
22	70-23	68	Osada		
23	70-23	69	Ślad osadnictwa		Wczesne średniowiecze
23	70-23	69	Ślad osadnictwa		Ep. Kamienia
24	70-23	70	Ślad osadnictwa	Przeworska	
24	70-23	70	Osada	Łużycka	
24	70-23	70	Ślad osadnictwa		Ep. Kamienia
25	70-23	71	Ślad osadnictwa		Późne średniowiecze
25	70-23	71	Osada		Wczesne średniowiecze
25	70-23	71	Osada	Przeworska	
25	70-23	71	Osada	Łużycka	
25	70-23	71	Ślad osadnictwa		Ep. Kamienia
26	70-23	72	Ślad osadnictwa		ON
26	70-23	72	Ślad osadnictwa	Łużycka	
27	70-23	73	Ślad osadnictwa		Wczesne średniowiecze
28	70-23	76	Punkt osadniczy		Wczesne średniowiecze
28	70-23	76	Ślad osadnictwa		Mezolit/Neolit
29	70-23	77	Osada		Wczesne średniowiecze
30	70-23	79	Osada		Wczesne średniowiecze
30	70-23	79	Osada	Przeworska	
31	70-23	82	Nieokreślona		
31	70-23	82	Ślad osadnictwa		Późne średniowiecze
31	70-23	82	Ślad osadnictwa		Wczesne średniowiecze

31	70-23	82	Cmentarzysko?	Przeworska	
31	70-23	82	Osada?	Łużycka	
31	70-23	82	Ślad osadnictwa		Neolit schyłkowy?
31	70-23	82	Ślad osadnictwa	KAK	Neolit
32	70-23	84	Ślad osadnictwa		Późne średniowiecze
32	70-23	84	Osada		Wczesne średniowiecze
32	70-23	84	Cmentarzysko	Przeworska	
32	70-23	84	Ślad osadnictwa		Ep. Kamienia
33	70-23	85	Ślad osadnictwa		Wczesne średniowiecze
33	70-23	85	Ślad osadnictwa	Przeworska	
34	70-23	89	Ślad osadnictwa		Wczesne średniowiecze
36	70-23	91	Ślad osadnictwa	Przeworska	
37	70-23	92	Ślad osadnictwa		Pradzieje
37	70-23	92	Ślad osadnictwa		Późne średniowiecze
37	70-23	92	Osada	Przeworska	
38	70-23	93	Ślad osadnictwa		Późne średniowiecze
39	70-23	95	Ślad osadnictwa		Wczesne średniowiecze
39	70-23	95	Osada?	Łużycka?	
40	70-23	96	Osada		Pradzieje
41	71-23	5	Osada		Późne średniowiecze
41	71-23	5	Osada	Przeworska	XIV-XV
41	71-23	5	Osada	Łużycka	OWR Faza C
42	71-23	6	Ślad osadnictwa		Ep. Brązu II-V- Halsztat
43	71-23	7	Punkt osadniczy		Późne średniowiecze
44	71-23	8	Punkt osadniczy		XIV-XV
45	71-23	9	Ślad osadnictwa		Późne średniowiecze
45	71-23	9	Ślad osadnictwa		XIV-XV
46	71-23	10	Osada		Późne średniowiecze
46	71-23	10	Ślad osadnictwa		XIV-XV
47	71-23	11	Punkt osadniczy		Późne średniowiecze
48	71-23	12	Ślad osadnictwa		XIV-XV
					Pradzieje
					Późne średniowiecze
					XIV-XV
					Pradzieje
					Późne średniowiecze
					XIV-XV
					Późne średniowiecze
					XIV-XV
48	71-23	12	Osada		Późne średniowiecze
48	71-23	12	Osada	Przeworska	IX-X
49	71-23	1	Cmentarzysko		OWR
50	71-23	2	ciałopalne		OWR III NE
51	71-23	4	Ślad osadnictwa		ON
52	71-23	3	Cmentarzysko	Łużycka	Ep. Brązu II
53	70-23	104	szkieletowe		Ep. Brązu II-V-
54	71-23	55	Cmentarzysko	Łużycka	Halsztat
54	71-23	55	ciałopalne		Późne średniowiecze
54	71-23	55	Kościół Św. Idziego		XIII-XIV
35	70-23	90	Osada		Ep. Brązu
6	71-23	18	Osada		OWR
7	71-23	19	Osada		Wczesne
7	71-23	19	Ślad osadnictwa		średniowiecze
8	71-23	20	Ślad osadnictwa		Późne średniowiecze
11	71-23	23	Ślad osadnictwa	Łużycka	Późne średniowiecze
15	71-23	27	Ślad osadnictwa	Łużycka	XIV-XV
			Punkt osadniczy		Późne średniowiecze
			Osada		XIV-XV
			Osada		Pradzieje
					Późne średniowiecze
					XIV-XV

2. Działalność inwestycyjna w obrębie zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych winna być prowadzona zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 24

W odniesieniu do wyznaczonych Obszarów Specjalnej Ochrony Ptaków jak i projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie", oraz terenów przyległych wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

1) zakaz działań mogących pogorszyć stan siedlisk dla ochrony których został wyznaczony obszar Natura 2000,
2) wszelkie przedsięwzięcia które nie są związane bezpośrednio z ochroną, a które mogą na te obszary znacząco oddziaływać wymagają przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko na zasadach określonych w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
3) realizacja przedsięwzięcia mogącego negatywnie oddziaływać na będące pod ochroną siedliska, dopuszczalna jest jedynie w wypadku wystąpienia nadrzędnego interesu publicznego, pod warunkiem wykonania kompensacji przyrodniczej i zapewnienia właściwego funkcjonowania sieci obszarów Natura 2000,
4) dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej, rolnej, leśnej, łowieckiej i rybackiej, oraz działalności związanej z ochroną przeciwpowodziową jeśli nie zagrażają zachowaniu chronionych siedlisk przyrodniczych.

§ 25

1. Ze względu na ochronę przed hałasem ustalono następujące rodzaje terenów:
   1) t*ereny mieszkaniowo- usługowe* – do strefy tej należą tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MWU, MN, MNR, ZPz, US,
   2) *tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży* - do strefy tej należy teren oznaczony na rysunku planu symbolem 49 UP.

2. Dopuszczalny poziom hałasu wyrażony w decybelach, dla w/w rodzajów terenów określony został w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r., w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

3. W planie zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się realizacji urządzeń wymagających tworzenia stref ochronnych od promieniowania elektromagnetycznego.

§ 26

1. Wyznacza się strefę uciążliwości dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV, o szerokości 10 m z każdej strony od skrajnego przewodu.

2. W granicach strefy obowiązuje:
   1) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych na terenach mieszkaniowych,
   2) zakaz lokalizacji wszelkich budynków i budowli oraz sadzenia drzew na terenach pozostałych,
   3) stosowanie odpowiednich zabezpieczeń zgodnie z odrębnymi przepisami.

§ 27

1. Dla istniejących ujęć wodnych wyznaczono strefę ochrony bezpośredniej, poprzez ogrodzenie terenu wokół studni.

2. Strefy ochrony pośredniej zewnętrznej nie wyznaczono.

3. Teren objęty planem, położony jest poza terenami zalewowymi Odry.

4. Na przedmiotowym terenie nie występuje zagrożenie ruchami masowymi ziemi.

Rozdział VII
Ustalenia szczegółowe

§ 28

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MN**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z uzupełniającą funkcją usługową,
2) obowiązują ustalenia § 3.
3) przy realizacji zabudowy mieszkaniowej, należy wprowadzić drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 6m,
4) dla stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 22 i § 23.

§ 29

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MN a**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z uzupełniającą funkcją usługową,
2) obowiązują ustalenia § 3,
3) przy realizacji zabudowy mieszkaniowej, należy wprowadzić drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 6m,
4) dla terenów przez które przebiega linia elektroenergetyczna 20 kV obowiązują ustalenia § 26,
5) dla stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 22 i § 23.

§ 30

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2 W**
1) teren przeznaczony na urządzenia związane z zaopatrzeniem w wodę,
2) zagospodarowanie terenu – bez zmian.

§ 31

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3 W**
1) teren przeznaczony na urządzenia związane z zaopatrzeniem w wodę,
2) zagospodarowanie terenu – bez zmian.

§ 32

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4 W**
1) teren przeznaczony na urządzenia związane z zaopatrzeniem w wodę,
2) zagospodarowanie terenu – bez zmian.

§ 33

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5 MN**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną i usługi,
2) obowiązują ustalenia § 3,
3) dla terenu przez które przebiega linia elektroenergetyczna 20 kV obowiązują ustalenia § 26,
4) obowiązują ustalenia § 22.

§ 34

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną. Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się usługi nieuciążliwe,
2) na terenie stref ochrony konserwatorskiej w pierwszej kolejności obowiązują ustalenia § 18 i § 22,
3) na terenie stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 23,
4) w zakresie funkcji i zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 3,
5) dla terenu przez który przebiega linia elektroenergetyczna 20 kV obowiązują ustalenia § 26,
6) od strony północnej i wschodniej nakazuje się zlokalizować zieleń izolacyjną w postaci zieleni wysokiej.

§ 35

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7 MN**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną. Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się usługi nieuciążliwe,
2) na terenie stref ochrony konserwatorskiej w pierwszej kolejności obowiązują ustalenia § 18 i § 22,
3) w zakresie funkcji i zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 3.
4) dla terenu przez który przebiega linia elektroenergetyczna 20 kV obowiązują ustalenia § 26.

§ 36

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8 MN**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną. Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się usługi nieuciążliwe,
2) na terenie stref ochrony konserwatorskiej w pierwszej kolejności obowiązują ustalenia § 18 i § 22,
3) w zakresie funkcji i zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 3.

§ 37

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **9 MN**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną. Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się usługi nieuciążliwe,
2) na terenie strefy ochrony konserwatorskiej w pierwszej kolejności obowiązują ustalenia § 18 i § 22,
3) w zakresie funkcji i zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 3.

§ 38

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **10 MN**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi,
2) obowiązują ustalenia § 3,
3) na terenie stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 23,
~~4) obowiązuje zakaz wjazdu z posesji do drogi wojewódzkiej 292 KW G½.~~

§ 39

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **11 MN**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi,
2) obowiązują ustalenia § 3.

§ 40

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **12 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi,
2) obowiązują ustalenia § 3,
3) na terenie stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 23,
~~4) obowiązuje zakaz wjazdu z posesji do drogi wojewódzkiej 292 KW G½,~~
5) dla terenu przez który przebiega linia elektroenergetyczna 20 kV obowiązują ustalenia § 26.

§ 41

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **13 MN**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi,
2) obowiązują ustalenia § 3,
3) dla terenu przez który przebiega linia elektroenergetyczna 20 kV obowiązują ustalenia § 26.

§ 42

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **14 MN**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi,
2) na terenie strefy ochrony konserwatorskiej w pierwszej kolejności obowiązują ustalenia § 18,
3) obowiązują ustalenia § 3,
4) na terenie stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 23.

§ 43

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **15 MN**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi,
2) na terenie stref ochrony konserwatorskiej w pierwszej kolejności obowiązują ustalenia § 18 i § 22,
3) na terenie stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia § 23,
4) obowiązują ustalenia § 3,
5) w strefie 50 m od granicy cmentarza, na podstawie przepisów odrębnych obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych.

§ 44

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **16 MN**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi,
2) na terenie strefy ochrony konserwatorskiej w pierwszej kolejności obowiązują ustalenia § 18,
3) obowiązują ustalenia § 3,
4) dla terenu przez który przebiega linia elektroenergetyczna 20 kV obowiązują ustalenia § 26.

§ 45

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **17 K**
1) teren urządzeń odprowadzania ścieków – istniejąca mechaniczno – biologiczna oczyszczalnia ścieków,
2) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania oczyszczalni,
3) dopuszcza się rozbudowę oczyszczalni do żądanych parametrów,

4) zaopatrzenie w gaz, wodę, energię elektryczną, telekomunikację – na dotychczasowych warunkach,
5) na terenie stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 23.

§ 46

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **18 MN**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi,
2) na terenie stref ochrony konserwatorskiej w pierwszej kolejności obowiązują ustalenia § 18 i § 22,
3) obowiązują ustalenia § 3,
4) w odległości 50 m od cmentarza na podstawie przepisów odrębnych obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych.

§ 47

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **19 ZCz**
1) teren zabytkowego cmentarza.
2) z uwagi na położenie w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 17, § 18 i § 22,
3) z uwagi na zabytkowy mur cmentarny i ruiny zabytkowego kościoła św. Jadwigi, obowiązują ustalenia § 19.

§ 48

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **20 MN**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi,
2) na terenie stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 17, § 18, i § 22,
3) w odniesieniu do zabytków obowiązują ustalenia § 20,
4) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 49

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **21 MN**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi,
2) na terenie stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 17, § 18 i § 22,
3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 50

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **22 MN**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi,
2) na terenie stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 17, § 18 i § 22,
3) w odniesieniu do zabytków obowiązują ustalenia § 20,
4) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3,
5) na terenie stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 23.

§ 51

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **23 MN**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi,

2) na terenie stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 17, § 18 i § 22,
3) w odniesieniu do zabytków obowiązują ustalenia § 20,
4) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 52

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **24 MWU**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę wielorodzinną, jednorodzinną i usługi,
2) na terenie stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 17, § 18 i § 22,
3) w odniesieniu do zabytków obowiązują ustalenia § 20,
4) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 2,
5) dopuszcza się budownictwo plombowe o gabarytach i linii zabudowy zgodnej z istniejącymi budynkami.

§ 53

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **25 MWU**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę wielorodzinną, jednorodzinną i usługi,
2) na terenie stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 17, § 18 i § 22,
3) w odniesieniu do zabytków obowiązują ustalenia § 20,
4) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 2,
5) dopuszcza się budownictwo plombowe o gabarytach i linii zabudowy zgodnej z istniejącymi budynkami.

§ 54

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **26 RS**
1) teren rynku staromiejskiego,
2) z uwagi na położenie rynku na terenie stref ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 17, § 18 i § 22,
3) ustala się wymóg zachowania istniejących szpalerów drzew z zasadą uzupełnień drzewami tego samego gatunku,
4) dopuszcza się realizację elementów małej architektury jak fontanny, pomniki itp.,
~~5) wprowadza się wymóg opracowania koncepcji architektonicznej zagospodarowania terenu placu w oparciu o studia i analizy historyczne,~~
6) dopuszcza się możliwość realizacji budynków o funkcjach kulturotwórczych w miejscu dawnej lokalizacji kościoła ewangelickiego i Ratusza,
7) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 55

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **27 ZPz**
1) teren parku zabytkowego,
2) na terenie parku zabytkowego obowiązują ustalenia § 19,
3) z uwagi na fragment zabytkowego muru otaczającego park, obowiązują ustalenia § 20,
4) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi pałacu.

§ 56

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **28 UKz**
1) teren zabytkowego pałacu,
2) wszelka działalność inwestycyjna winna być prowadzona zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 19,

3) pałac winien spełniać funkcje kulturotwórcze jak: muzeum, galeria sztuki, hotelarskie, szkoleniowe, wypoczynkowe itp. pod warunkiem że działalność ta nie będzie stwarzała uciążliwości dla otoczenia.

§ 57

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **29 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną,
2) dopuszcza się zmianę funkcji na usługi nieuciążliwe,
3) wszelka działalność inwestycyjna winna być prowadzona zgodnie z ustaleniami § 17, § 18 i § 22.
4) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi budynku.

§ 58

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **30 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) z uwagi na położenie w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 17, § 18, § 22,
3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 59

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **31 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) na terenie stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 17, § 18, § 22,
3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3,
4) na terenie stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 23.

§ 60

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **32 UP**

1) teren usług publicznych – przychodnia zdrowia,
2) z uwagi na położenie w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 17, § 18, § 22,
3) dopuszcza się zmianę funkcji na inny rodzaj nieuciążliwych usług publicznych,
4) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi obiektów usługowych.

§ 61

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **33 UP**

1) teren usług publicznych – teren jednostki straży pożarnej,
2) z uwagi na położenie w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 17, § 18, § 22,
3) ~~ustala się wymóg zmiany elewacji wieży – likwidację okładziny eternitowej na tynk szlachetny łączony z drewnem imitującym „ścianę szachulcową” wg indywidualnego projektu architektonicznego,~~
4) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi remizy,
5) na terenach stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 23.

§ 62

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **34 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną,
2) dopuszcza się nieuciążliwą działalność usługową,
3) z uwagi na położenie w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 17, § 18 i § 22,
4) na terenie stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 23,
5) w odniesieniu do zabytków obowiązują ustalenia § 20,
6) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   a) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i przebudowę budownictwa istniejącego,
   b) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
   c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki wynosi 0,4,
   d) ewentualna uciążliwość zakładu usługowego nie może przekroczyć granic działki na której się znajduje.
7) zaopatrzenie w wodę, gaz, urządzenia telekomunikacyjne, energię elektryczną i odprowadzenie ścieków z istniejącej sieci.

§ 63

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **35 MWU**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę wielorodzinną, jednorodzinną i usługi,
2) na terenie stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 17, § 18 i § 22,
3) w odniesieniu do zabytków obowiązują ustalenia § 20,
4) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 2,
5) dopuszcza się budownictwo plombowe o gabarytach i linii zabudowy zgodnej z budownictwem istniejącym.

§ 64

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **36 MWU**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę wielorodzinną i usługową.
2) na terenie stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 17, § 18 i § 22,
3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 2.

§ 65

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **37 UPz**
1) teren zabytkowego kościoła parafialnego pw. św. Piotra i Pawła z zabytkowym murem i cmentarzem,
2) przy wszelkich pracach remontowych i renowacyjnych obowiązują ustalenia § 19,
3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi kościoła.

§ 66

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **38 MWU**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę wielorodzinną, jednorodzinną i usługową,
2) z uwagi na położenie w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 17, § 18 i § 22,
3) w odniesieniu do zabytków obowiązują ustalenia § 20,
4) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 2,
5) dopuszcza się budownictwo plombowe o gabarytach i linii zabudowy zgodnej z budownictwem istniejącym.

§ 67

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **39 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną,
2) dopuszcza się nieuciążliwą działalność usługową,
3) z uwagi na położenie w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 17, § 18, § 22,
4) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej dla obsługi budynku.

§ 68

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **40 MWU**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę wielorodzinną i usługową,
2) na terenie stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 17, § 18 i § 22,
3) w odniesieniu do zabytków obowiązują ustalenia § 20,
4) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 2,
5) w odniesieniu do istniejącego budynku usługowego postuluje się przebudowę w celu dostosowania do wymogów zabudowy historyczno – architektonicznej Rynku, lub jego likwidację, jako elementu dysharmonicznego.

§ 69

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **41 MWU**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę wielorodzinną z usługami,
2) na terenie stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 17, § 18 i § 22,
3) w odniesieniu do zabytków obowiązują ustalenia § 20,
4) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 2.

§ 70

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **42 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną,
2) dopuszcza się nieuciążliwą działalność usługową,
3) z uwagi na położenie w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 17, § 18, § 22,
4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   a) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i przebudowę budownictwa istniejącego,
   b) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
   c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki wynosi 0,4,
   d) ewentualna uciążliwość zakładu usługowego nie może przekroczyć granic działki na której się znajduje.
5) zaopatrzenie w wodę, gaz, urządzenia telekomunikacyjne, energię elektryczną i odprowadzenie ścieków z - istniejącej sieci.

§ 71

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **43 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) na terenach stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 17, § 18, § 22,
3) w odniesieniu do zabytków obowiązują ustalenia § 20,
4) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 72

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **44 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) na terenach stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 17, § 18 i § 22,
3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 73

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **44a MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną bez możliwości prowadzenia działalności usługowej,
2) na terenach stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 17, § 18, § 22,
3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 74

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **45 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) na terenach stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 17, § 18, § 22,
3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 75

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **46 W**

1) teren urządzeń zaopatrzenia w wodę,
2) dopuszcza się prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 76

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **47 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną,
2) dopuszcza się nieuciążliwą działalność usługową,
3) na terenach stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 17, § 18, § 22,
4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   a) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i przebudowę budynków istniejących,
   b) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
   c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki wynosi 0,4,
   d) ewentualna uciążliwość zakładu usługowego nie może przekroczyć granic działki na której się znajduje.
5) zaopatrzenie w wodę, gaz, urządzenia telekomunikacyjne, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków - z istniejącej sieci.

§ 77

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **48 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną,
2) na terenach stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 17, § 18, § 22,
3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 78

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **49 UP**

1) teren usług publicznych – usługi oświaty,
2) na terenach stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 17, § 18, § 22,
3) w odniesieniu do zabytków obowiązują ustalenia § 20,
4) dopuszcza się zmianę funkcji na inny rodzaj nieuciążliwych usług publicznych,
5) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenów usług publicznych.

§ 79

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **50 ZP**

1) teren zabytkowego parku – dawny cmentarz ewangelicki,
2) obowiązują następujące ustalenia:
   a) zachować teren zabytkowych założeń zieleni w granicach historycznych,
   b) nie dzielić obszarów na działki użytkowe, a w miarę możliwości zachować własność całości lub dążyć do scalenia gruntów w jednych rękach,
   c) należy pozostawić zbiorowisko naturalnej sukcesji przyrodniczej. Prace melioracyjne winny być projektowane i prowadzone w ten sposób aby nie niszczyć naturalnych zadrzewień, zwłaszcza tych, które rosną nad brzegami cieków wodnych. Zakłada się, ze prace melioracyjne winny dążyć do odtworzenia dawnego systemu wodnego,
   d) aleje i szpalery należy konserwować odtwarzając i uzupełniając ubytki tymi samymi gatunkami drzew. Zalecane jest stosowanie do obsadzeń gatunków drzew trwałych i długowiecznych (nie topoli).

§ 80

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **51 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną,
2) dopuszcza się nieuciążliwą działalność usługową,
3) na terenach stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 17, § 18, § 22,
4) w odniesieniu do zabytków obowiązują ustalenia § 20,
5) w rejonie stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 23,
6) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 81

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **52 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) na terenach stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 18 i § 22,
3) w rejonie stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 23,
4) dla terenów przez które przebiega linia elektroenergetyczna 20 kV, obowiązują ustalenia § 26,
5) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 82

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **53 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) na terenach stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 18, § 22,
3) dla terenów przez które przebiega linia elektroenergetyczna 20 kV, obowiązują ustalenia § 26

4) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 83

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **54 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) na terenach stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 18, § 22,
3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 84

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **55 KS**

1) teren obsługi komunikacji samochodowej – parking,
2) dla terenów przez które przebiega linia elektroenergetyczna 20 kV, obowiązują ustalenia § 26,
3) ustala się obowiązek zabezpieczenia podłoża przed przenikaniem do gleby substancji ropopochodnych.

§ 85

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **56 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną,
2) dopuszcza się nieuciążliwą działalność usługową,
3) na terenach stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 17, § 18, § 22,
4) w odniesieniu do zabytków obowiązują ustalenia § 20,
5) w odniesieniu do strefy Obszarów Specjalnej Ochrony Ptaków jak i projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie”, obowiązują ustalenia § 24,
6) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   a) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i przebudowę budownictwa istniejącego,
   b) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
   c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki wynosi 0,4,
   d) ewentualna uciążliwość zakładu usługowego nie może przekroczyć granic działki na której się znajduje.
7) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu mieszkaniowego.

~~§ 86~~

~~Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **57 U**~~

~~1) teren usług komercyjnych,~~
~~2) na terenach stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 18, § 22,~~
~~3) w odniesieniu do strefy Obszarów Specjalnej Ochrony Ptaków jak i projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie”, obowiązują ustalenia § 24,~~
~~4) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi budynku.~~

§ 87

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **58 PR**

1) teren portu rzecznego z projektowaną przystanią żeglugi pasażerskiej,

2) na terenach stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 18, § 22,
3) w odniesieniu do strefy Obszarów Specjalnej Ochrony Ptaków jak i projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie”, obowiązują ustalenia § 24,
4) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń turystyki wodnej,
5) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania portu.

§ 88

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **59 MN**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) na terenach stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 18, § 22,
3) w rejonie stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 23,
4) dla terenów przez które przebiega linia elektroenergetyczna 20 kV, obowiązują ustalenia § 26,
5) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 89

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **60 MN**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) na terenach stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 18, § 22,
3) w rejonie stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 23,
4) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 90

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **61 MN**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) na terenach stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 18, § 22,
3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 91

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **62 MN**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) na terenach stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 18, § 22,
3) w rejonie stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 23,
4) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 92

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **63 MN**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) na terenach stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 18, § 22,
3) w rejonie stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 23,
4) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 93

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **64 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) na terenach stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 18, § 22,
3) w odniesieniu do zabytków obowiązują ustalenia § 20,
4) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 94

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **65 K**

1) teren urządzeń odprowadzania ścieków – przepompownia ścieków,
2) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 95

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **66 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) na terenach stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 18, § 22,
3) w odniesieniu do zabytków obowiązują ustalenia § 20,
4) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 96

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **67 PS**

1) tereny produkcyjno – usługowo – składowe,
2) dopuszcza się nieuciążliwą działalność usługową,
3) na terenach stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 18, § 22,
4) obowiązuje zakaz lokalizacji budownictwa mieszkaniowego,
5) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
6) wprowadza się następujące zasady zagospodarowania terenu:
   a) w odniesieniu do istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowę i wymianę budynków i urządzeń związanych z gospodarczą działalnością,
   b) maksymalną wysokość budynków ustala się na 12 m,
   ~~c) dopuszcza się zwiększenie wysokości, jeśli będą tego wymagać względy technologiczne lub techniczne,~~
   d) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%,
   e) komunikacja wewnętrzna winna być zorganizowana w sposób umożliwiający parkowanie pojazdów na terenie działki,
   f) ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzenia w formie zieleni wysokiej i niskiej,
   g) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   h) teren parkingów oraz placów składowych winien być zabezpieczony przed infiltracją szkodliwych substancji do podłoża,
   i) dopuszcza się wydzielenie terenu pod stację transformatorową,
   j) ponadnormatywne zanieczyszczenie ścieków lub wód deszczowych wymaga neutralizacji na terenie własnym inwestora.

§ 97

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **68 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną,

2) w zakresie funkcji i zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 3,
3) w rejonie stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 23.

§ 98

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **69 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) na terenie strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 18,
3) w rejonie stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 23,
4) na terenów przez które przebiega linia elektroenergetyczna 20 kV, obowiązują ustalenia § 26,
5) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3,
6) ~~w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zjazd z posesji na drogę wojewódzką nr 292 KW G1/2.~~

§ 99

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **70 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) na terenie strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 18,
3) dla terenów przez które przebiega linia elektroenergetyczna 20 kV, obowiązują ustalenia § 26,
4) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 100

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **71 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) Na terenie strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 18,
3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 101

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **72 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) na terenie strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 18,
3) dla terenów przez które przebiega linia elektroenergetyczna 20 kV, obowiązują ustalenia § 26,
4) ~~w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zjazd z posesji na drogę wojewódzką nr 292 KW G1/2,~~
5) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 102

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **73 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,

2) na terenie strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 18,
3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 103

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **74 MN**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) na terenie strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 18,
3) dla terenów przez które przebiega linia elektroenergetyczna 20 kV, obowiązują ustalenia § 26,
~~4) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zjazd z posesji na drogę wojewódzką nr 292 KW G1/2,~~
5) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 104

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **74a MN**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) na terenie strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 18,
3) dla terenów przez które przebiega linia elektroenergetyczna 20 kV, obowiązują ustalenia § 26,
~~4) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zjazd z posesji na drogę wojewódzką nr 292 KW G1/2,~~
5) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 105

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **75 MN**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) na terenie strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 18,
3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 106

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **76 MN**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) na terenie strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 18,
3) w rejonie stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 23,
4) dla terenów przez które przebiega linia elektroenergetyczna 20 kV, obowiązują ustalenia § 26,
~~5) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zjazd z posesji na drogę wojewódzką nr 292 KW G1/2,~~
6) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 107

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **77 MN**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną,
2) dopuszcza się nieuciążliwą działalność usługową,
3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 108

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **78 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) na terenie strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 18,
3) w rejonie stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 23,
4) dla terenów przez które przebiega linia elektroenergetyczna 20 kV, obowiązują ustalenia § 26,
5) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 109

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **79 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) na terenie strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 18,
3) dla terenów przez które przebiega linia elektroenergetyczna 20 kV, obowiązują ustalenia § 26,
4) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 110

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **81 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) dla terenów przez które przebiega linia elektroenergetyczna 20 kV, obowiązują ustalenia § 26,
3) ~~w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zjazd z posesji na drogę wojewódzką nr 292 KW G1/2,~~
4) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 111

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **82 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) dla terenów przez które przebiega linia elektroenergetyczna 20 kV, obowiązują ustalenia § 26,
3) ~~w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zjazd z posesji na drogę wojewódzką nr 292 KW G1/2,~~
4) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 112

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **83 ZC**

1) teren cmentarza komunalnego,
2) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania cmentarza.

§ 113

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **84 KS**

1) teren parkingu,
2) ustala się obowiązek zabezpieczenia podłoża przed przenikaniem do gleby substancji ropopochodnych,

3) wymagana realizacja kanalizacji deszczowej.

§ 114

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **85 PS**

1) tereny produkcyjno – usługowo – składowe
2) obowiązuje zakaz lokalizacji budownictwa mieszkaniowego,
3) uciążliwość prowadzonej działalności nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której przedsiębiorca posiada tytuł prawny,
4) wprowadza się następujące zasady zagospodarowania terenu:
   a) w odniesieniu do istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowę i wymianę budynków i urządzeń związanych z gospodarczą działalnością,
   b) maksymalną wysokość budynków ustala się na 12 m,
   ~~c) dopuszcza się zwiększenie wysokości, jeśli będą tego wymagać względy technologiczne lub techniczne,~~
   d) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%,
   e) komunikacja wewnętrzna winna być zorganizowana w sposób umożliwiający parkowanie pojazdów na terenie działki,
   f) ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzenia w formie zieleni wysokiej i niskiej,
   g) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   h) teren parkingów oraz placów składowych winien być zabezpieczony przed infiltracją szkodliwych substancji do podłoża,
   i) ponadnormatywne zanieczyszczenie ścieków lub wód deszczowych wymaga neutralizacji na terenie własnym inwestora.

§ 115

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **86 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną,
2) dopuszcza się nieuciążliwą działalność usługową,
3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   a) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i przebudowę budownictwa istniejącego,
   b) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
   c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki wynosi 0,4,
   d) ewentualna uciążliwość zakładu usługowego nie może przekroczyć granic działki na której się znajduje.
4) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenów mieszkaniowych.

§ 116

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **87 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 117

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **88 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 118

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **89 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 119

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **90 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 120

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **91 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3,
3) ~~wjazdy na drogę wojewódzką nr 292 KW G 1/2 wyłącznie z dróg wewnętrznych.~~

§ 121

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **92 PS**

1) tereny produkcyjno – usługowo – składowe,
2) obowiązuje zakaz lokalizacji budownictwa mieszkaniowego,
3) uciążliwość prowadzonej działalności nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której przedsiębiorca posiada tytuł prawny,
4) wprowadza się następujące zasady zagospodarowania terenu:
   a) w odniesieniu do istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowę i wymianę budynków i urządzeń związanych z gospodarczą działalnością,
   b) maksymalną wysokość budynków ustala się na 12 m,
   c) ~~dopuszcza się zwiększenie wysokości, jeśli będą tego wymagać względy technologiczne lub techniczne,~~
   d) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%,
   e) komunikacja wewnętrzna winna być zorganizowana w sposób umożliwiający parkowanie pojazdów na terenie działki,
   f) ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzenia w formie zieleni wysokiej i niskiej,
   g) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   h) teren parkingów oraz placów składowych winien być zabezpieczony przed infiltracją szkodliwych substancji do podłoża,
   i) ponadnormatywne zanieczyszczenie ścieków lub wód deszczowych wymaga neutralizacji na terenie własnym inwestora.

§ 122

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **93 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3,
3) w rejonie stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 23,
4) ~~w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zjazd z posesji na drogę wojewódzką nr 292 KW G ½.~~

§ 123

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **94 W**

1) teren urządzeń zaopatrzenia w wodę – stacja uzdatniania wody,
2) zaopatrzenie w gaz, urządzenia telekomunikacyjne, odprowadzenie ścieków, energia elektryczna – na dotychczasowych zasadach.

§ 124

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **95 W, 96 W, 97 W**

1) tereny ujęć wody,
2) w granicach strefy bezpośredniej zakazana wszelka działalność inwestycyjna niezwiązana z ujęciem,
3) zagospodarowanie strefy w formie zieleni niskiej.

§ 125

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **98 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną,
2) dopuszcza się zabudowę pensjonatową i usługi nieuciążliwe,
3) w rejonie stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 23,
4) dla terenów przez które przebiega linia elektroenergetyczna 20 kV, obowiązują ustalenia § 26,
5) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 126

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **98a MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną,
2) dopuszcza się zabudowę pensjonatową i usługi nieuciążliwe,
3) w rejonie stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 23,
4) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3,
5) dla terenów przez które przebiega linia elektroenergetyczna 20 kV obowiązują ustalenia § 26.

§ 127

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **99 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną,
2) dopuszcza się zabudowę pensjonatową i usługi nieuciążliwe,
3) dla terenów przez które przebiega linia elektroenergetyczna 20 kV, obowiązują ustalenia § 26,
4) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 128

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **100 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną,
2) dopuszcza się zabudowę pensjonatową i usługi nieuciążliwe,
3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 129

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **101 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną,
2) dopuszcza się zabudowę pensjonatową i usługi nieuciążliwe,
3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 130

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **102 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną,

2) dopuszcza się zabudowę pensjonatową i usługi nieuciążliwe,
3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 131

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **103 MN**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną,
2) dopuszcza się zabudowę pensjonatową i usługi nieuciążliwe,
3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 132

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **104 MN**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną,
2) dopuszcza się zabudowę pensjonatową i usługi nieuciążliwe,
3) dla terenów przez które przebiega linia elektroenergetyczna 20 kV, obowiązują ustalenia § 26,
4) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 133

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **105 MN**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną,
2) dopuszcza się nieuciążliwą działalność usługową, w tym związaną z turystyką wodną i rekreacyjną,
3) na terenach stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 18, § 22,
4) w odniesieniu do zabytków obowiązują ustalenia § 20,
5) w odniesieniu do strefy Obszarów Specjalnej Ochrony Ptaków jak i projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie”, obowiązują ustalenia § 24,
6) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

§ 134

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **106 US**
1) teren ośrodka sportowego z projektowaną przystanią kajakową,
2) na terenach stref ochrony konserwatorskiej obowiązują w pierwszej kolejności ustalenia § 18, § 22,
3) w odniesieniu do strefy Obszarów Specjalnej Ochrony Ptaków jak i projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie”, obowiązują ustalenia § 24,
4) na terenie ośrodka sportowego dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych związanych z obsługą turystyki kajakowej (np. stanica, pomieszczenie na przechowanie kajaków itp.),
5) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na jedną kondygnację naziemną z możliwością zagospodarowania poddasza,
6) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych do prowadzenia działalności sportowej oraz obsługi turystyki kajakowej.

§ 135

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **107 MNR**
1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną i zabudowę zagrodową z dopuszczalną funkcją usług nieuciążliwych,
2) na terenie strefy ochrony konserwatorskiej w pierwszej kolejności obowiązują ustalenia § 17 i § 18,
3) obowiązują ustalenia § 4.

§ 136

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **108 MNR**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną i zabudowę zagrodową z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) na terenie strefy ochrony konserwatorskiej w pierwszej kolejności obowiązują ustalenia § 17 i § 18,
3) w rejonie stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 23,
4) obowiązują ustalenia § 4.

§ 137

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **109 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną,
2) dopuszcza się nieuciążliwą działalność usługową,
3) w odniesieniu do strefy Obszarów Specjalnej Ochrony Ptaków jak i projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie", obowiązują ustalenia § 24,
4) w rejonie stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 23,
5) obowiązują ustalenia § 3.

§ 138

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **110 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną,
2) dopuszcza się nieuciążliwą działalność usługową,
3) w odniesieniu do strefy Obszarów Specjalnej Ochrony Ptaków jak i projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie", obowiązują ustalenia § 24,
4) w rejonie stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 23,
5) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   a) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i przebudowę budownictwa istniejącego,
   b) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
   c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki wynosi 0,4,
   d) ewentualna uciążliwość zakładu usługowego nie może przekroczyć granic działki na której się znajduje.
6) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenów mieszkaniowych.

§ 139

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **111 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną,
2) dopuszcza się nieuciążliwą działalność usługową,
3) w odniesieniu do strefy Obszarów Specjalnej Ochrony Ptaków jak i projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie", obowiązują ustalenia § 24,
4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   a) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i przebudowę budownictwa istniejącego,
   b) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
   c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki wynosi 0,4,
   d) ewentualna uciążliwość zakładu usługowego nie może przekroczyć granic działki na której się znajduje.

5) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenów mieszkaniowych.

§ 140

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **112 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) w odniesieniu do strefy Obszarów Specjalnej Ochrony Ptaków jak i projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie”, obowiązują ustalenia § 24,
3) na terenie strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 18,
4) obowiązują ustalenia § 3.

§ 141

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **113 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) w odniesieniu do strefy Obszarów Specjalnej Ochrony Ptaków jak i projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie”, obowiązują ustalenia § 24,
3) na terenie strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 18,
4) obowiązują ustalenia § 3.

§ 142

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **114 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) w odniesieniu do strefy Obszarów Specjalnej Ochrony Ptaków jak i projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie”, obowiązują ustalenia § 24,
3) na terenie strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 18,
4) obowiązują ustalenia § 3,
5) w rejonie stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 23.

§ 143

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **115 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną,
2) dopuszcza się zabudowę pensjonatową i usługi nieuciążliwe,
3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3,
4) w rejonie stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 23.

§ 144

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **116 MN**

1) jako funkcję podstawową ustala się zabudowę jednorodzinną,
2) dopuszcza się zabudowę pensjonatową i usługi nieuciążliwe,
3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 3.

Rozdział VIII
Przepisy końcowe

§ 145

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 146

Do czasu podjęcia działalności inwestycyjnej ustala się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

§ 147

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rudna.

§ 148

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

Acrobat Document

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XVI/165/2012
Rady Gminy Rudna
z dnia 28 grudnia 2012 roku

1. ***Stwierdzenie zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium***

   Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Chobienia, Gmina Rudna z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obrębu Chobienia, uchwalonego Uchwałą Nr XXXV/261/10 Rady Gminy Rudna z dnia 29 kwietnia 2010 r.

2. ***Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag***

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Chobienia, Gmina Rudna, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 18 września do 16 października 2012 roku nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XVI/165/2012
Rady Gminy Rudna
z dnia 28 grudnia 2012 roku

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. 2012 r. poz.647), art.7 ust.1 pkt.2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) i art.167 ust.2 pkt. 1 ustawy z 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249 poz.2104 ze zmianami), **Rada Gminy Rudna rozstrzyga, co następuje:**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy realizowane będą w następujący sposób:
Jednostka odpowiedzialna za realizację – Gmina Rudna.
Tryb zamówień – ustawa Prawo zamówień publicznych.
Źródła finansowania – środki własne gminy.

Uzasadnienie do projektu uchwały rady Gminy Rudna w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Chobienia, na terenie Gminy Rudna

Uchwałą Nr XXXV/261/10 z dnia 29 kwietnia 2010 roku dla obrębu Chobienia uchwalono zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego., w którym wyznaczono tereny wymagające sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – tereny zurbanizowane miejscowości Chobienia.

W dniu 10 listopada 2010 roku Rada Gminy Rudna podjęła uchwałę Nr XXXIX/284/10 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Chobienia .

Ponadto miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego historycznego układu staromiejskiego Chobieni, uchwalony uchwałą Rady Gminy Rudna Nr XXXV/260/98 z dnia 28 kwietnia 1998 roku , zgodnie ze sporządzoną oceną aktualności studium i planu uznaje się za częściowo nieaktualny i wymagający zmian z tytułu zgodności z obowiązującymi przepisami z zakresu planowania przestrzennego.

W przedłożonym do uchwalenia projekcie planu ustalono przeznaczenie terenów, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określono sposoby zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę działań podejmowanych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uchwalenie planu umożliwi i skróci czas procesu inwestycyjnego inwestorów – mieszkańców miejscowości Chobienia. Objęcie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znacznej części obrębu Chobienia oraz wprowadzenie funkcji mieszkaniowej i usługowej na dodatkowej powierzchni około 43 ha gruntów rolnych stanowić ma zachętę dla osób z zewnątrz do inwestowania i zamieszkania w miejscowości Chobienia, przyczyniając się do rozwoju drugiego co do wielkości ośrodka osadniczego Gminy Rudna.

Przedłożony projekt uchwały kończy procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Chobienia.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu dot.
skargi Wojewody Dolnośląskiego na uchwałę Rady Gminy Rudna z dnia 28 grudnia 2012 NR XVI/165/2012 w przedmiocie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Chobienia na terenie gminy Rudna

I. Stwierdza się nieważność § 1 ust. 4 pkt 5,6 i 9 §3 pkt 6 lit. b, § 4 pkt5 lit. c § 4 pkt 6 lit. b, § 4 pkt 10 lit. c we fragmencie „po uzgodnieniu z zarządcą drogi" § 6 pkt 3 i 4 § 8, § 10 pkt 2 lit. d i f, § 15 ust. 7, § 38 pkt , § 40 pkt 4, § 54 pkt 5, §61 pkt 3, § 86, § 96 pkt 6 lit. c, § 98 pkt 6, § 101 pkt 4, § 103 pkt 4, § 104 pkt 4, § 106 pkt 5, § 110 pkt 3, § 111 pkt 3, § 114 pkt 4 lit. c, § 120 pkt 4 lit. c, § 122 pkt 4 oraz załącznika graficznego do uchwały w zakresie terenów o symbolach R i 57 U

OBJAŚNIENIA

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU - OBRÓB CHOBIENIA
- GRANICA POWIATU
- GRANICA GMINY
- GRANICA STREFY „A" - OCHRONY HISTORYCZNEGO KRAJOBRAZU URBANISTYCZNEGO - OBSZAR PRZEJŚCIA
- GRANICA STREFY „B" - OCHRONY HISTORYCZNEGO KRAJOBRAZU URBANISTYCZNEGO - OBSZAR OGRANICZONEGO ROZWOJU
- GRANICA STREFY „C" - OCHRONY KONSERWATORSKIEGO KRAJOBRAZU
- GRANICA STREFY „E" - OCHRONY
- GRANICA STREFY „OW" - OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ - OBSERWACJA
- OBIEKTY ZABYTKOWE
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE OBIEKT STREFA DOTKNIĘTY „W"
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE O POWIERZCHNI DO 0,5 HA, NIE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE O POWIERZCHNI POWYŻEJ 0,5 HA, NIE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000 I PROJEKTOWANY SPECJALNY OBSZAR OCHRONY SIEDLISK NATURA 2000 - „DOLINA ODRY/ODRA"
- PROJEKTOWANY REZERWAT PRZYRODY „CHOBIENIECKI MORAINA"
- ALEJE I ZESPOŁY DRZEW
- POMNIKI PRZYRODY
- LINIE NAPRZEMIANZALNE TYPOWE O RÓŻNYCH SYSTEMACH UŻYTKOWANIA - OROMSZCZAĆ
- DETYGNACJE POSZCZEGÓLNYCH GEOMORFOLOGICZNYCH LINII POSZEREGÓW NA DESKACH
- OROMSZCZAŃCA LINIA ZARYSOWY
- NIEPRZEMIANZALNA LINIA ZARYSOWY

FUNKCJE TERENU-OROMSZCZAŃCE

RS	STREFA SYMBOLICZNA
RMW	TERENY ZABUDOWY MIESZANIOWEJ WIELORODZINNEJ I UŻLUG
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MMN	TERENY ZABUDOWY MIESZANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ
UP	TERENY URZĘD PUBLICZNYCH
U	TERENY URZĘD KOMERCYJNYCH
US	TEREN OBIEKTÓW SPORTOWYCH Z PRZYPISANĄ NAZWĄ/PIL
UPZ	ZABYTKOWY PALAC Z XV WI
ZPz	ZABYTKOWY PARK WRAZ Z RUINAMI OTACZAJĄCYM PARK
UPC	ZABYTKOWY KOŚCIÓŁ WRAZ Z CMENTARZEM PRZYKOŚCIELNYM
ZCz	CMENTARZ PARAFYALNY Z ZABYTKOWYMI RUINAMI KOŚCIOŁA I RUINAMI OTACZAJĄCYM CMENTARZ
ZC	CMENTARZ KOMUNALNY
ZP	TEREN PARKU - GARNY CMENTARZ (WARUNKOŁĄCZ)
PS	TERENY PRODUKCYJNO - USŁUGOWO - SKŁADOWE
ZL	ZIELEŃ NIŻSZA
ZL	LASY
ZLP	PALIWOWNA
R	TERENY ROLNE
WS	WODY POWIERZCHNIOWE
W	TEREN URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ZWIĄZANEJ Z ZAOPATRZENIEM W WODĘ
K	TEREN URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ZWIĄZANEJ Z ODPROWADZANIEM ŚCIEKÓW
SEE	LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 20 KV ZE STREFĄ OCHRONNĄ
4	DETYGENCJA STACJA ELEKTROENERGETYCZNA
PB	PUNKT ADRESOWY Z PROJEKTOWANĄ PRZYPISANĄ FIZOLOGIĄ

DROGI PUBLICZNE

KW KL.I	DROGA WOJEWÓDZKIA KLASY TECHNICZNEJ G 1/7
KDL	DROGA GMINNA KLASY TECHNICZNEJ L

DROGI WEWNĘTRZNE

DL	DROGI LOKALNE
DG	DROGI GŁÓWNYCH
DPJ	DROGI PIESZO JEZDNE
PI. ch.	ŻELAZI ROWEROWE
KS	PARKING

Gmina Rudna
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Obręb Chobienia
Rysunek planu
Skala 1: 2 000

0 20 40 60 80 100 200 300 400 500 m

Gmina Rudna
Obręb Chobienia
Rysunek planu
Skala 1:2 000

WYTYCZNE DO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RUDNA - OBRÓB I

Uchwała Nr XXIV/
Rady Gminy Rudna z dnia 22 kw

Załącznik nr 1 c
Nr ...../...../ Rady Gminy R

Rudna

Rudna

Rudna