

Zarząd Gminy Rudna

Biuro Projektów Zagospodarowania Przestrzennego „Agloprojekt” w Legnicy
Pracownia Projektowa T-3 w Głogowie

Gmina Rudna
Obręb Chobienia

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO HISTORYCZNEGO UKŁADU STAROMIEJSKIEGO CHOBIEŃ

BIURO PROJEKTÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
AGLOPROJEKT
Pracownia Projektowa T-3
67-200 Głogów, ul. Sienkiewicza 1
tel. 833-45-80

Plan uchwalono uchwałą
Nr XXXV/260/98
Rady Gminy Rudna
z dnia 28 kwietnia 1998 r.
(Dz. Urz. Woj. Legn. Nr/4/98,
poz.103 z 16.06. 1998 r.)

Główny projektant:

GŁÓWNY PROJEKTANT

mgr Wojciech Góral
uprawniony z 11.02.1998 r.
z 01.03.1998 r. (Dz.U. nr 31, poz. 103)
nr ewidenc. uprawnień 1000

Głogów - Rudna, 1997 r.

BPZP „AGLOPROJEKT”
w Legnicy
SKŁADNICA MAP I PLANÓW

E 149/3

Uchwała Nr XXXVI/260/98
Rady Gminy Rudna
z dnia 28 kwietnia 1998 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
historycznego układu staromiejskiego miejscowości Chobienia

Na podstawie art.7 ust.1, art.18 ust.2 pkt.5, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity z 1996 r. Dz.U. Nr 13 poz.74, Dz.U.Nr 58 poz.261, Dz.U.Nr 106 poz.496, Dz.U.Nr 132 poz. 262 i z 1997 r. Dz.U.Nr 9 poz.. 43, Dz.U.Nr 106 poz. 679, Dz.U. Nr 107 poz. 686, Dz.U.Nr 113 poz.734, Dz.U.Nr 123 poz. 775) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 89 poz. 415, z 1996 r. Nr 106 poz. 496, z r. 1997 Nr 111 poz. 726 i Nr 133 poz. 885) Rada Gminy Rudna uchwała co następuje:

Rozdział I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu historycznego układu staromiejskiego Chobienia w granicach określonych w rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
2. Plan ten stanowi jednocześnie zmianę miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rudna, zatwierdzonego uchwałą Nr 30/60/83 Gminnej Rady Narodowej w Rudnej z 20 stycznia 1983 r. i ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Legnickiego Nr 27 poz.427 z 29 grudnia 1990 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr V/31/94 Rady Gminy Rudna z 28 października 1995 r. i ogłoszonego Dzienniku Urzędowym Województwa Legnickiego Nr 24 poz. 16 z 1 grudnia 1994 r.

§ 2.

1. Plan ustala:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
 - 3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny
 - 4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
 - 6) lokalne warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów,
 - 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
 - 9) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów,
 - 10) granice obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej,

2. Na ustalenia o których mowa w ust.1 składają się:
 - 1) Ogólne zasady zagospodarowania terenu zawarte w rozdziale 2
 - 2) Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obrębie linii rozgraniczających , zawarte w rozdziale 3.

§ 3.

Ilekcroć w dalszej części uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały
- 3) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne,
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji dominującej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem użytkowania,
- 5) **funkcji lub sposobie użytkowania** - należy przez to rozumieć dominującą funkcję obszaru
- 6) **uciażliwości** - należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami.

Rozdział II

OGÓLNE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 4.

1. Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania, oznaczone w rysunku planu jako:
 - a) **ciągłe** - oznaczają ściśle określone, obowiązujące granice terenów,
 - b) **przerywane** - oznaczają orientacyjne granice terenów.
2. Określone w planie funkcje terenów wskazują na **podstawowy** sposób użytkowania terenów. Oznacza to, możliwość wprowadzenia funkcji uzupełniających, nie kolidujących z funkcją podstawową, nie zmieniających generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.
3. Wewnętrzne podziały terenów zabudowy mieszkaniowej wskazane w rysunku planu nie są obowiązujące; dopuszcza się korekty ich przebiegu wynikające z warunków zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu.
4. O ile rysunek planu i ustalenia szczegółowe nie określają szczegółowych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, obowiązują przepisy szczególne.

§ 5.

Ustala się ochronę wskazanych w rozdziale 3 niniejszej uchwały oraz w rysunku planu obiektów budowlanych i urządzeń technicznych , o walorach kulturowych oraz udokumentowanych i potencjalnych zabytków archeologii.

Rozbudowa, modernizacja, adaptacja lub remont obiektów objętych ochroną wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Wszelkie prace ziemne, prowadzone w obrębie obszaru objętego planem wymagają uprzedniego zgłoszenia Inspekcji Zabytków Archeologicznych PSOZ.

§ 6.

Wyklucza się lokalizacje inwestycji, których budowa oraz funkcjonowanie może pogorszyć stan środowiska.

§ 7.

Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

1. Uzbrojenie terenów budowlanych winno następować kompleksowo i wyprzedzać realizację zabudowy.
2. Linie rozgraniczające dróg i ulic oznaczone w rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego. Projektowane sieci jak również istniejące, w miarę ich modernizacji należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic. Dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach odstępstwa od tej zasady, przy zapewnieniu nie zmienionych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w rozdziale 3.
3. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia poza terenami wyznaczonymi w planie jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestora.

§ 8.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego,
 - 2) rozbudowę rozdzielczej sieci wodociągowej w projektowanych ulicach.
2. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się wymóg odprowadzania ścieków do istniejącej sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni ścieków. Projekty budowlane inwestycji wymagają kompleksowego rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej.
3. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się rozbudowę istniejącej sieci gazowej.
4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się orientacyjne lokalizacje dwóch stacji transformatorowych typu miejskiego na działkach o wymiarach 5x7 m, z dojazdem z ulic publicznych w miejscach wskazanych na rysunku planu. Dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci kablowych średniego i niskiego napięcia. Wprowadza się oświetlenie wąskich uliczek kinkietami ściennymi a innych w tym ulic nowoprojektowanych stylowymi latarniami ulicznymi. Ustala się zakaz budowy i rozbiórki napowietrznych linii energetycznych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej "A", z wyjątkiem terenów o ustalonym przeznaczeniu na uprawy rolne (RP), ogrody (RO), oraz ogrody działkowe (ZD).
5. Ogrzewanie budynków mieszkalnych zaleca się z zasilania siecią gazową. dopuszcza się ogrzewanie olejowe lub innymi paliwami ekologicznymi.
6. w zakresie telekomunikacji ustala się rozbudowę i budowę kanalizacji telefonicznej w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic wraz z dopuszczeniem budowy kontenerowych centrali telefonicznych na terenach położonych w granicach planu, o ile ich lokalizacja nie będzie kolidować z istniejącym i projektowanym zainwestowaniem.

§ 9.

1. Linie rozgraniczające tereny komunikacji mogą być korygowane w kierunku poszerzenia ulic za zgodą właścicieli gruntów i za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w obrębie ścisłej ochrony konserwatorskiej strefy "A", których poszerzenie dotyczy.
 2. Korekty elementów układu komunikacyjnego mogą być dokonywane w projektach budowy i modernizacji dróg i ulic.
3. Realizacja układu komunikacyjnego winna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego.
4. W granicach linii rozgraniczających ulic mogą być lokalizowane urządzenia związane z obsługą komunikacji, jak zatoki, parkingi, a także kioski, wiaty przystankowe, elementy małej architektury i reklamy w trybie obowiązujących przepisów.

Rozdział III

SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW W OBRĘBIE LINII ROZGRANICZAJĄCYCH

§ 10.

Dla terenów ograniczonych w rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonych kolejnym numerem i symbolem użytkowania ustala się:

nr terenu na rysunku planu	Ustalenia planu
01 ZP	<ol style="list-style-type: none">1. Teren zieleni urządzonej , publicznej - park pałacowy2. Ochrona istniejących relikwów muru otaczającego park i pomników przyrody3. Dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury w parku wg opracowanej koncepcji architektonicznej związanej z odbudową kubatury pałacu i projektu zagospodarowania terenu pałacu4. Zaleca się uzupełnienie brakujących drzew w wykształconych szpalerach i alejach parkowych5. Wszelkie działania inwestycyjne dotyczące zagospodarowania parku każdorazowo ustalać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
1 UC	<ol style="list-style-type: none">1. Pałac -teren zabudowy kubaturą zabytkowego pałacu2. Przeznaczenie kubatury do odbudowy pod funkcje usług nieuciążliwych3. Zaleca się lokalizację usług "kulturotwórczych" np. muzeum, galeria w połączeniu z funkcją myśliwskiego ośrodka : zamkiem myśliwskim, hotelem, ośrodkiem szkoleniowym (siedzibą organizowanych sympozjów) i wypoczynkowym.4. Dopuszcza się lokowanie niezbędnych urządzeń do obsługi budynku i pomieszczeń technicznych w kubaturze budynku.5. Działania inwestycyjne związane z odbudową ustalać i konsultować z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
2 MN/U	<ol style="list-style-type: none">1. Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności2. Dopuszcza się wprowadzenie usług nieuciążliwych w parterach budynków nowoprojektowanych jako funkcji towarzyszących (administracja, gastronomia, handel, kultura rzemiosło usługowe) o ile

	<p>przepisy nie będą takich lokalizacji wykluczać</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Zakaz stosowania nowoczesnych technik elewacyjnych typu "seiding" 4. Wymóg przywrócenia pokryć dachowych opartych o asortyment ceramicznych kształtek dachówkowych 5. Przy modernizacji budynków gospodarczych i garaży dachy płaskie podnieść do dwuspadowych o symetrycznych połaciach krytych jw. 6. Linia zabudowy nowoprojektowanych budynków plombowych oznaczonych na rysunku planu w linii sąsiadujących istniejących budynków. 7. Gabaryty , ukształtowanie elewacji nawiązywać powinno do sąsiadujących budynków o walorach kulturowych. 8. Nakaz stosowania okien o przekroju pionowym z symetrycznym podziałem na mniejsze pola. 9. Wysokość gzymsu nie może przekraczać wysokości sąsiadujących budynków 10. Ochrona oznaczonych w rysunku planu budynków o walorach kulturowych - ich rozbudowa, modernizacja, adaptacja lub remont w przypadku zmiany formy zewnętrznej wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
3 ZO	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tereny przeznaczone pod zieleni ogrodową, sady, uprawy roślin ozdobnych i użytkowych 2. Zakaz lokalizacji szklarni, obiektów budowlanych, wymagających decyzji o pozwoleniu na budowę , z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej 3. Zaleca się likwidację ogrodzeń z siatki na rzecz ogrodzeń przęsłowych (materiały drewno, kamień, cegła)
ZO	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren przeznaczony pod zieleni ogrodową , sady, uprawy roślin ozdobnych i użytkowych 2. Zakaz lokalizacji szklarni i innych obiektów budowlanych, wymagających decyzji o pozwoleniu na budowę z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej 3. Zaleca się likwidację ogrodzeń z siatki na rzecz ogrodzeń przęsłowych nie przekraczających 1,5 m z materiałów : drewna, kamień, cegła
5 MN/U	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren istniejącej zabudowy niskiej intensywności (budynki jedno- i wielorodzinne) 2. Dopuszcza się wprowadzenie usług nieuciążliwych w parterach budynku nowoprojektowanego jako funkcji towarzyszących (administracja, gastronomia, handel, kultura, rzemiosło usługowe) o ile przepisy nie będą takiej lokalizacji wykluczać 3. Nowoprojektowany budynek narożny oznaczony w rysunku planu winien gabarytami i ukształtowaniem elewacji nawiązywać do sąsiadujących budynków o walorach kulturowych w linii zabudowy oznaczonej w rysunku planu , wysokość posadowienia max 60 cm nad terenem 4. Podczas modernizacji i remontów istniejących budynków należy przywrócić pierwotny kształt i wielkość okien (okna pionowe) i pierwotną wysokość posadowienia okien 5. Zaleca się stosowanie klasycznych ceramicznych pokryć dachowych i rezygnacji z blach dachówkopodobnych

	<p>6. Jakikolwiek zmiany formy zewnętrznej w budynkach o walorach kulturowych każdorazowo uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków</p> <p>7. Zakaz stosowania "sidingu" i innych nowoczesnych technik pokryć elewacyjnych</p> <p>8. Preferowane ogrodzenia przęsłowe lub murowane nie wyższe niż 1,5 m</p> <p>9. Wymóg uzyskania dobrego standardu technicznego budynków mieszkalnych oraz budynków gospodarczych</p>
6 MN/U	<p>1. Teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności wielo- i jednorodzinnej</p> <p>6. Dopuszcza się wprowadzenie usług nieuciążliwych w parterach budynków nowoprojektowanych - jako funkcji towarzyszących (administracja, gastronomia, handel, kultura, rzemiosło usługowe) o ile przepisy nie będą takiej lokalizacji wykluczać</p> <p>7. Linia zabudowy nowoprojektowanych budynków określona w rysunku planu</p> <p>4. Wysokość nowoprojektowanych budynków max III kondygnacje + poddasze użytkowe, wysokość posadowienia max 60 cm nad terenem</p> <p>5. Gabaryty i ukształtowanie elewacji winno nawiązywać do sąsiadujących budynków o walorach kulturowych.</p> <p>6. Ochrona oznaczonych w rysunku planu budynków o walorach kulturowych - ich rozbudowa, modernizacja i adaptacja lub remont w przypadku zmiany formy zewnętrznej wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.</p> <p>7. Budynki gospodarcze i garaże w obrębie posesji winny charakterem i gabarytami nawiązywać do klasycznych obiektów i mieć o symetrycznych połaciach dach dwuspadowy o kącie nachylenia 45°</p> <p>8. Wymóg uzyskania dobrego standardu technicznego istniejących budynków mieszkalnych i usługowych (sklep spożywczy)</p> <p>9. Zaleca się poddasze nad sklepem uczynić poddaszem użytkowym (np. mieszkanie właściciela sklepu)</p> <p>10. Teren przed sklepem postuluje się zagospodarować elementami małej architektury, a nawierzchnię placu wybrukować</p>
7 UKS	<p>1. Teren obsługi komunikacji samochodowej - przeprawa promowa przez rzekę Odrę</p> <p>2. Należy zachować obecne parametry techniczne urządzeń związanych z przeprawą promową</p>
8 ZI	<p>1. Teren zieleni izolacyjnej - obszar skarpy nadbrzeżnej rzeki Odry</p> <p>2. Zakaz zabudowy</p> <p>3. Zaleca się konserwację i utrzymanie dobrego stanu technicznego "ostróg"</p> <p>4. Zaleca się nasadzenie krzewów chroniących przed obsuwaniem się skarpy.</p>
9 MN	<p>1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>2. Zaleca się podczas modernizacji i remontu wymianę okien nowoczesnych na okna o symetrycznym podziale, pokroju pionowym (szerokość mniejsza od wysokości okna) i wymianę pokrycia na ceramiczne</p>

	<ol style="list-style-type: none"> 3. Zaleca się wykorzystanie cegły z ruiny starego domu mieszkalnego do odbudowy w tym samym miejscu kubatury budynku gospodarczego lub garażu o gabarytach zbliżonych do starego budynku (szerokość od granicy posesji kościoła do komina) kątem nachylenia i wysokość kalenicy dachu jak w starym budynku. 4. Zaleca się remont komórek gospodarczych za w/w ruiną (stan obecny) z racji utrzymania naturalnego ceglano-murwego muru wokół granic posesji kościoła.
10 UK	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren kościoła parafialnego pw. św. Piotra i Pawła. 2. Jakikolwiek prace remontowe i związane z zagospodarowaniem terenu posesji - winny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków 3. Zaleca się docelowo posadzkę wokół kościoła zastąpić brukiem o ile warunki gruntowe na to pozwolą i nie zagrażą statyce kubatury kościoła.
11 MN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej 2. wymóg uzyskania wysokiego standardu technicznego budynku 3. Postuluje się w przyszłości za zgodą właścicieli nieruchomości działania mające na celu zabezpieczenie przed wysoką wodą <ol style="list-style-type: none"> 3.1. poprzez wykształcenie fizycznej przegrody zabezpieczającej przed wodą 3.2. przeniesienie funkcji mieszkalnej z obecnego budynku na tereny nowoprojektowane 35 MW i 38 MN a w istniejącym budynku pozostawienie funkcji usługowej nieuciążliwej: łatwej do ewentualnej ewakuacji przed powodzią
12 MW/U	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności 2. Dopuszcza się wprowadzenie usług nieuciążliwych w parterach nowoprojektowanych budynków jako funkcji towarzyszących o ile przepisy nie będą takiej lokalizacji wykluczać 3. Nowoprojektowany budynek winien gabarytami i ukształtowaniem elewacji nawiązywać do innych budynków pierzei północnej i wschodniej Rynku 4. Max ilość kondygnacji III z poddaszem użytkowym 5. Posadowienie max 60 cm na terenie 6. Linia zabudowy określona w rysunku planu 7. Pokrycie dachu tradycyjne : dachówką ceramiczną, tynki szlachetne 8. Zakaz sidingu 9. Wysokość gzymsu nie może przekraczać wys. gzymsu sąsiedniego 10. Wymóg wysokiego standardu technicznego istniejących budynków gospodarczych 11. Likwidacja ogrodzeń z siatki na rzecz ogrodzenia przęsłowego, murowane wys. min 1,5 m z kratami lub pełne
13 MW/U	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej 2. Dopuszcza się wprowadzenie usług w parterze nowoprojektowanego budynku narożnego jako funkcji towarzyszącej o ile przepisy nie będą takiej lokalizacji wykluczać 3. Między budynkiem 12 i 12 a zaleca się wymurowanie bramy przejazdowej wysokości i kondygnacji z ażurowymi (kraty wg indywidualnego projektu) skrzydłami 4. Podczas modernizacji i remontów zaleca się wymianę okien współczesnych typowych na okna o pokroju pionowym z

	<p>symetrycznym podziałem</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Wymóg utrzymania wysokiego standardu technicznego istniejących budynków o walorach kulturowych oznaczonych na rysunku planu 6. Jakiegokolwiek roboty remontowe i modernizacyjne zmieniające wygląd zewnętrzny budynku muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków 7. Wysokość nowoprojektowanego budynku II kondygnacje z poddaszem użytkowym o elewacji nawiązującej charakterem i detalem architektonicznym do innych budynków o walorach kulturowych w Rynku. Pokrycie dachu materiałami tradycyjnymi - dachówką, wysokość i kąt nachylenia kalenicy, występ okapu - tak jak w istniejących budynkach o walorach kulturowych. 8. Ogrodzenie przęsłowe z materiałów naturalnych jak cegła, kamień, pełne lub łączone kratami ażurowymi, lub wypełnione żywopłotem. 9. Zaleca się dbałość w architektonicznym opracowaniu ścian "frontowych" graniczących z pasem drogowym budynków gospodarczych (stosowanie cegły, pilastrów, nisz, gzymsów)
14 ZP	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren zieleni urządzonej - "posadzki" Rynku o charakterze publicznym 2. Wymóg zachowania istniejących szpalerów drzew wysokich z zasadą uzupełnień brakujących drzew 3. Zaleca się wprowadzenie elementów małej architektury - fontanny, pomnika figuralnego 4. Wymóg opracowania koncepcji architektonicznej zagospodarowania terenu placu - w oparciu o studia i analizy historyczne terenu Rynku 5. Dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w miejscach dawnego zboru ewangelickiego i Ratusza - wg zasad i kryteriów ustalonych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków dotyczących odbudowy w/w obiektów. 6. Funkcje w/w obiektów w zależności od potrzeb inwestycyjnych ustala się jako nieuciążliwe - "kulturowo twórcze", publiczne
15 MW/U	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej wraz z usługami jako funkcja dodatkowa 2. W nowoprojektowanych budynkach plombowych - uzupełniających brakujące budynki w pierzei wschodniej - dopuszcza się wprowadzenie usług nieuciążliwych w parterach budynków o ile przepisy nie będą takich lokalizacji wykluczać 3. Wysokość posadowienia max 60 cm nad terenem, max liczba kondygnacji III + poddasze użytkowe, gabaryty, wystrój elewacji, wysokość kalenicy i kąt nachylenia dachu - nawiązujące do innych budynków tej pierzei o walorach kulturowych. 4. Wymóg utrzymania wysokiego standardu technicznego budynków o walorach kulturowych, uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac remontowo-modernizacyjnych zmieniających formę zewnętrzną 5. Do czasu rozpoczęcia inwestycji dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie parceli jako zieleńce. 6. Zaleca się podczas remontów i robót modernizacyjnych przywrócić pierwotnych proporcji okien o pokroju pionowym i symetrycznym podziale, nawiązując do istniejących elewacji budynków o walorach kulturowych

	7. Przy pracach remontowo-modernizacyjnych nawierzchni zaleca się stosowanie kostki brukowej (bruku kamiennego) rezygnując z betonowych kształtek typu "pobruk", "pozbruk" itp.
16 MN/U	1. Teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności i usługowej 2. Zaleca się nadbudowę budynku sklepu do II kondygnacji z dachem stromym wg projektu indywidualnego -o koncepcji wg ustaleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Dopuszcza się możliwość lokalizacji -za zgodą właścicieli nieruchomości - budynków garażowych o architekturze nawiązującej do historycznego zespołu o wartościach kulturowych - w ilości i lokalizacji wymienionej w pktcie 01 ZP i 1 UC koncepcji architektonicznej zagospodarowania terenu parku pałacowego w związku z modernizacją i odbudową budynku pałacu. Koncepcja ta ujmie związku funkcjonalno-przestrzenne z budynkiem pałacu i parkiem.
17 ZI	1. Teren zieleni urządzonej 2. Zaleca się opracowanie nasadzeń niskich i wysokich w nawiązaniu do koncepcji zagospodarowania "posadzki Rynku" wymienionej w pktcie 14 ZP i 01 ZP
18 MN	1. Teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności i usługowej 2. Wymóg przebudowy nowowzniesionego budynku usługowego do dwóch kondygnacji o wysokości kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowych, wielkości okapu i wystroju elewacji, proporcji okien i detali architektonicznych - nawiązujących do innych budynków o walorach kulturowych w Rynku. 2.1. Dopuszcza się wprowadzenie na kondygnacji wyższej funkcji mieszkalnej 3. Dopuszcza się w parterach nowoprojektowanych budynków lokalizację usług nieuciążliwych o ile przepisy takiej lokalizacji nie będą wykluczać. 4. Zaleca się remonty i modernizacje historycznej istniejącej zabudowy gospodarczej wewnątrz kwartału i przekształcenia funkcjonalne istniejących kubatur - ograniczając do minimum lokalizacje nowych budynków gospodarczych. 6. Do utwardzenia wewnętrznych dojazdów i dojść pieszych - zaleca się stosowanie kostki brukowej. 7. Ogrodzenia posesji "frontowe" - od strony dróg publicznych zaleca się murowane nie przekraczające 1,5 m, przęsłowe z ażurowymi kratami, żywoplotem lub drewnem.
19 MW	1. Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami wielo- i jednorodzinnej . 2. Podczas remontu i modernizacji budynku plebanii przywrócić pierwotny kształt okien z podziałem symetrycznym. Jakiegokolwiek prace remontowe i modernizacyjne zmieniające formę zewnętrzną budynku uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. 3. Dopuszcza się przekształcenia funkcjonalne budynków gospodarczych na garaże samochodów osobowych . 4. Dopuszcza się możliwość trwałej zabudowy gospodarczej. Nowoprojektowane budynki gospodarcze winny być o gabarytach nie większych niż istniejące sąsiadujące i formie ukształtowania bryły wzorowanej na miejscowej tradycji architektonicznej (dach o symetrycznych połaciach, dwuspadowy) 5. Zakaz stosowania "sidingu" jako technik elewacyjnych

	<p>6. Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać 1.5 m. Wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych bramach, wyklucza się ogrodzenia z siatki, wskazane ogrodzenia przęsłowe z drewna, ceramiczne lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone.</p>
20 MN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2. Dopuszcza się przekształcenia funkcjonalne budynków gospodarczych z możliwością przebudowy na garaże 3. Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać 1.5 m. Wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych bramach, wyklucza się ogrodzenia z siatki, wskazane ogrodzenia przęsłowe z drewna, ceramiczne lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone. 4. Wymóg utrzymania dobrego standardu technicznego istniejącej zabudowy gospodarczej z zachowaniem "ceglanej" elewacji 5. Zakaz stosowania "sidingu" i innych nowoczesnych technik elewacyjnych
21 MN/U	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej (domy pokoleniowe) 2. Dopuszcza się przekształcenia funkcjonalne budynków gospodarczych i funkcji nieuciążliwych (garaże, rzemiosło usługowe, handel i inne w w/w istn. budynkach o ile przepisy nie będą takich elewacji wykluczać 3. Wymóg zachowania bram przejazdowych przez istniejące budynki gospodarcze jako charakterystyczne elementy zabudowy zagrodowej 4. Wymóg utrzymania dobrego standardu technicznego istniejących budynków o walorach kulturowych oznaczonych w rysunku planu 5. Zakaz stosowania "sidingu" jako technik elewacyjnych 5. Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać 1.5 m. Wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych bramach, wyklucza się ogrodzenia z siatki, wskazane ogrodzenia przęsłowe z drewna, ceramiczne lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone.
22 MN/U	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami jako funkcją towarzyszącą 2. Ustala się możliwość przekształceń funkcjonalnych. Dopuszcza się wprowadzenie usług nieuciążliwych w istniejących budynkach gospodarczych (o uciążliwości nie przekraczającej granic danej posesji) 3. Wymóg utrzymania dobrego standardu technicznego istniejącej zabudowy - wyklucza się tymczasowe budynki gospodarcze na rzecz nowych trwale związanych z gruntem w linii zabudowy 6 m od granicy działki wg oznaczeń na rysunku planu, wzniesionych tradycyjną techniką budowlaną, o architekturze nawiązującej do tradycyjnego budownictwa zagrodowego. 4. Ustala się wymóg uporządkowania "obejść" wokół budynków mieszkalnych i dopracowania pod względem architektonicznym ściany północnej budynku (z dobudową włącznie) Nr 1 przy ul. Partyzantów, projekt przebudowy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. 5. Zakaz stosowania "sidingu" jako technik elewacyjnych

	<p>6. Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać 1.5 m. Wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych bramach, wyklucza się ogrodzenia z siatki , wskazane ogrodzenia przeszłowe z drewna, ceramiczne lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone.</p>
23 MN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej i usługowej. (punkt sprzedaży butli gazowych) 2. Zaleca się możliwość przekształceń funkcjonalnych budynków gospodarczych trwale związanych z gruntem na garaże dla samochodów osobowych . 3. Wymóg utrzymania dobrego standardu technicznego istniejących budynków - wyklucza się tymczasowe budynki gospodarcze na rzecz nowych, trwale związanych z gruntem wolnostojących garaży i innej zabudowy - jako budynków parterowych o estetycznych formach odpowiadających formom budynków mieszkalnych (dachy spadziste, kalenicowo do dróg, zalecana elewacja ceglana) 4. Zaleca się likwidację tymczasowych ogródków na rzecz ujednoczonych "parceli ogrodowych" od strony ulicy 66 d 1/2 rozdzielonych żywopłotem. 5. Zakaz stosowania "sidingu" jako technik elewacyjnych 6. Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać 1.5 m. Wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych bramach, wyklucza się ogrodzenia z siatki , wskazane ogrodzenia przeszłowe z drewna, ceramiczne lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone.
24 U	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren usług publicznych - teren jednostki straży pożarnej 2. Ustala się wymóg zmiany elewacji wieży - likwidację okładziny emitejowej - na tynk szlachetny łączony z drewnem imitujący "ścianę szachulcową" wg indywidualnego projektu architektonicznego. 3. Pokrycie dachów - zaleca się krycie dachówką ceramiczną. budynków 4. Zakaz stosowania "sidingu" jako technik elewacyjnych 5. Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać 1.5 m. Wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych bramach, wyklucza się ogrodzenia z siatki , wskazane ogrodzenia przeszłowe z drewna, ceramiczne lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone.
25 U	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren usług (baza SKR i przedsiębiorstwa handlowego) 2. Ustala się wymóg uporządkowania obejścia wokół budynków , likwidację nietrwale związanej z gruntem zabudowy gospodarczej. 3. Dopuszcza się przekształcenia funkcjonalne istniejących budynków na inne funkcje usługowe z rzemiosłem o uciążliwości nie przekraczającej granic działki. 4. Dopuszcza się możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej nie przekraczającej II kondygnacji z poddaszem użytkowym, (dachy spadziste, symetryczne, kryte dachówką ceramiczną) o gabarytach nie przekraczających sąsiadujących budynków, w linii zabudowy obowiązującej 6 m od granicy działki wzdłuż ulicy 66 D 1/2. 5. Zakaz stosowania "sidingu" jako technik elewacyjnych 6. Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać 1.5 m. Wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o

	<p>prostych bramach, wyklucza się ogrodzenia z siatki , wskazane ogrodzenia przęsłowe z drewna, ceramiczne lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone.</p>
26 UO/UC	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tereny usług oświaty (przedszkole) i usług komercyjnych 2. Dopuszcza się przekształcenia funkcjonalne istniejącej zabudowy z wprowadzeniem usług z zakresu administracji, handlu, gastronomii, kultury i rzemiosła usługowego nieuciążliwego (z wyjątkiem zakładów produkcyjnych i naprawczych) jako funkcji towarzyszących o ile przepisy takich lokalizacji nie będą wykluczać. 3. Dopuszcza się możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej lub garaży wolnostojących na działce jako budynków parterowych, wznoszonych techniką tradycyjną (dach ceramiczny, tynk lub ściany ceglane) o gabarytach nie przekraczających innych sąsiadujących budynków gospodarczych 4. Zakaz stosowania "sidingu" jako technik elewacyjnych 5. Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać 1.5 m. Wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych bramach, wyklucza się ogrodzenia z siatki , wskazane ogrodzenia przęsłowe z drewna, ceramiczne lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone.
27 ZP	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren zieleni urządzonej - parkowej - były cmentarz ewangelicki . 2. Dopuszcza się wprowadzenie elementów małej architektury wg projektu zagospodarowania terenu fragmentu parku (pomnik lub fontanna) uzgodnionego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na osi nowoprojektowanego dojścia pieszo-rowerowego 72 DKP 3. Wszelkie prace modernizacyjne, nasadzenia nowe - uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. 4. Zaleca się uzupełnienia szpalerów drzewostanu wysokiego
28 MN/U	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren zabudowy jedno- i wielorodzinnej (domy pokoleniowe) i usług publicznych (istn. poczta) 2. Ustala się wymóg utrzymania wysokiego standardu technicznego istniejących budynków o walorach kulturowych oznaczonych na rysunku planu. 3. Dopuszcza się przekształcenia funkcjonalne istniejących budynków gospodarczych z wprowadzeniem i przebudową na inne funkcje nieuciążliwe (z rzemiosłem usługowym , handlem, gastronomią itd.) i odpowiednim zagospodarowaniem posesji (przekształcenie podwórka zagrodowego w upublicznioną strefę z zapewnieniem miejsc postojowych w ilości odpowiedniej dla nowowprowadzonej funkcji. 4. Podczas prac modernizacyjnych i remontów istniejących budynków ustala się wymóg przywrócenia pierwotnych proporcji, kształtu i podziału okien o ile nastąpiło wmontowanie nowoczesnego typu okna w budynkach o walorach kulturowych oznaczonych na rysunku planu 5. Zakaz stosowania "sidingu" jako technik elewacyjnych 7. Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać 1.5 m. Wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych bramach, wyklucza się ogrodzenia z siatki , wskazane ogrodzenia przęsłowe z drewna, ceramiczne lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone.

29 MN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2. Dopuszcza się przekształcenia funkcjonalne budynków gospodarczych z możliwością przebudowy na garaże 3. Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać 1.5 m. Wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych bramach, wyklucza się ogrodzenia z siatki , wskazane ogrodzenia przęsłowe z drewna, ceramiczne lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone. 4. Wymóg utrzymania dobrego standardu technicznego istniejącej zabudowy gospodarczej z zachowaniem "ceglanej " elewacji 5. Zakaz stosowania "sidingu" i innych nowoczesnych technik elewacyjnych
30 ZI	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren zieleni izolacyjnej 2. Zaleca się wprowadzenie zieleni średniowysokiej
31 UKH	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren portu rzecznoego 2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji np. nowych urządzeń , budynków związanych z modernizacją istniejącego portu rzecznoego
32 ZI	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren zieleni izolacyjnej 2. Zaleca się nasadzenie zieleni wysokiej i niskiej wg opracowanego projektu zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ciągów pieszych i rowerowych (wprowadzenie alei widokowej na wieżę kościoła św. Piotra i Pawła)
33 MN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej lub garaży wolnostojących na działce jako budynków parterowych o estetycznych formach odpowiadających formom budynków mieszkalnych 3. Zakaz stosowania "sidingu" jako technik elewacyjnych 4. Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać 1.5 m. Wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych bramach, wyklucza się ogrodzenia z siatki , wskazane ogrodzenia przęsłowe z drewna, ceramiczne lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone.
34 U	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tereny usług różnych 2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji wolnostojącej trwałej zabudowy gospodarczej lub garaży wzniesionych tradycyjną techniką budowlaną, o dachach symetrycznych , krytych dachówką i kącie nachylenia nawiązującym do innych istniejących dachów starej zabudowy gospodarczej. 3. Zakaz stosowania "sidingu" jako technik elewacyjnych 4. Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać 1.5 m. Wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych bramach, wyklucza się ogrodzenia z siatki , wskazane ogrodzenia przęsłowe z drewna, ceramiczne lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone. 5. Ustala się wymóg zapewnienia miejsc postojowych w obrębie granic działki o ile nie wystąpi taka konieczność związana z formą i wielkością wprowadzonej usługi.
35 MW/U	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (budownictwo komunalne) 2. Ustala się max wysokość III kondygnacji w tym poddasze użytkowe

	<p>okna o pokroju pionowym , symetrycznie dzielone, dach o połaciach symetrycznych pokryty dachówką , kalenicowy do drogi 71 D 1/2 , wysokość posadowienia max 60 cm nad terenem</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Dopuszcza się możliwość lokalizacji sklepu ogólnospożywczego w parterze nowoprojektowanej zabudowy z wejściem od strony 71 D 1/2 4. Jedyną dopuszczalną formą ogrodzenia działki od strony dróg publicznych ustala się żywoplot. 5. Zakaz stosowania "sidingu" jako technik elewacyjnych 6. Obowiązującą linię zabudowy ustala się 6 m od granic działki wzdłuż ulic 71 D 1/2 i 53 Z 1/2
36 MN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren zabudowy jednorodzinnej 2. Wysokość zabudowy nie może przekroczyć III kondygnacji w tym poddasze użytkowe, wymagane dachy spadziste, symetryczne, kryte dachówką. 3. Dopuszcza się możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej i garaży wolnostojących na działkach, jako budynków parterowych o formach nawiązujących do tradycyjnych budynków zagrodowych. 4. Wysokość posadowienia max 60 cm nad terenem 5. Zakaz stosowania "sidingu" jako technik elewacyjnych 6. Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać 1.5 m. Wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych bramach, wyklucza się ogrodzenia z siatki , wskazane ogrodzenia przęsłowe z drewna, ceramiczne lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone. 8. Obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 4,5 m od granic działek wzdłuż ulic 71 D 1/2 9. Wszelkie prace ziemne prowadzone w rejonie występowania udokumentowanego stanowiska archeologicznego wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Oddziałem PSOZ
37 MN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren zabudowy jednorodzinnej 2. Wysokość zabudowy nie może przekroczyć III kondygnacji w tym poddasze użytkowe, wymagane dachy spadziste, symetryczne, kryte dachówką. 3. Dopuszcza się możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej i garaży wolnostojących na działkach, jako budynków parterowych o formach nawiązujących do tradycyjnych budynków zagrodowych. 4. Wysokość posadowienia max 60 cm nad terenem 5. Zakaz stosowania "sidingu" jako technik elewacyjnych 6. Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać 1.5 m. Wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych bramach, wyklucza się ogrodzenia z siatki , wskazane ogrodzenia przęsłowe z drewna, ceramiczne lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone. 7. Obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 4,5 m od granic działek wzdłuż ulic 71 D 1/2 9. Wszelkie prace ziemne prowadzone w rejonie występowania udokumentowanego stanowiska archeologicznego wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Oddziałem PSOZ
38 MN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren zabudowy jednorodzinnej 2. Wysokość zabudowy nie może przekroczyć III kondygnacji w tym

	<p>poddasze użytkowe, wymagane dachy spadziste, symetryczne, kryte dachówką.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Dopuszcza się możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej i garaży wolnostojących na działkach, jako budynków parterowych o formach nawiązujących do tradycyjnych budynków zagrodowych. 4. Wysokość posadowienia max 60 cm nad terenem 5. Zakaz stosowania "sidingu" jako technik elewacyjnych 6. Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać 1.5 m. Wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych bramach, wyklucza się ogrodzenia z siatki, wskazane ogrodzenia przęsłowe z drewna, ceramiczne lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone. 7. Obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 4,5 m od granic działek wzdłuż ulic 71 D 1/2
39 ZI	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren zieleni publicznej urządzonej (wysokiej i niskiej) - forma skweru z elementami małej architektury (słup ogłoszeniowy)
40 UO	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren usług oświaty - szkoła podstawowa 2. Ustala się wymóg odtworzenia wyciętych szpalerów drzew wysokich od strony ulic 53 L 1/2 i 68 D 1/1. Zaleca się zastąpienie gatunkowe - topoli na kasztanowce i inne szlachetne liściaste. 3. Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać 1.5 m. Wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych bramach, wyklucza się ogrodzenia z siatki, wskazane ogrodzenia przęsłowe z drewna, ceramiczne lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone.
41 MN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren zabudowy jednorodzinnej. 2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy gospodarczej lub garaży wolnostojących na działce jako budynków parterowych o estetycznych formach odpowiadających formom budynków mieszkalnych i likwidację tymczasowych zabudowań 3. Zakaz stosowania "sidingu" jako technik elewacyjnych 4. Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać 1.5 m. Wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych bramach, wyklucza się ogrodzenia z siatki, wskazane ogrodzenia przęsłowe z drewna, ceramiczne lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone.
42 MN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren zabudowy jednorodzinnej 2. Wysokość zabudowy nie może przekroczyć III kondygnacji w tym poddasze użytkowe, wymagane dachy spadziste, symetryczne, kryte dachówką. 3. Dopuszcza się możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej i garaży wolnostojących na działkach, jako budynków parterowych o formach nawiązujących do tradycyjnych budynków zagrodowych. 4. Wysokość posadowienia max 60 cm nad terenem 5. Zakaz stosowania "sidingu" jako technik elewacyjnych 6. Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać 1.5 m. Wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych bramach, wyklucza się ogrodzenia z siatki, wskazane ogrodzenia przęsłowe z drewna, ceramiczne lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone.

	7. Obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 7,0 m od granic działek wzdłuż ulicy 52 Z 1/2
43 MN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren zabudowy jedno- i wielorodzinnej mieszkaniowej. 2. Dopuszcza się przekształcenia funkcjonalne budynków gospodarczych z możliwością przebudowy na garaże na samochody osobowe. 3. Dopuszcza się możliwość lokalizacji nowych budynków gospodarczych i garaży wolnostojących trwale związanych z gruntem i likwidację tymczasowych zabudowań gospodarczych. Architektura zabudowań (dachy symetryczne, spadziste, ceramiczne o formach nawiązujących do tradycyjnych budynków gospodarczych) 4. Zakaz stosowania "sidingu" jako technik elewacyjnych 5. Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać 1.5 m. Wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych bramach, wyklucza się ogrodzenia z siatki, wskazane ogrodzenia przęsłowe z drewna, ceramiczne lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone.
44 U	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tereny ujęcia wody 2. Zakaz zabudowy
45 MN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren zabudowy jedno- i wielorodzinnej mieszkaniowej. 2. Dopuszcza się przekształcenia funkcjonalne budynków gospodarczych z możliwością przebudowy na garaże na samochody osobowe. 3. Dopuszcza się możliwość lokalizacji nowych budynków gospodarczych i garaży wolnostojących trwale związanych z gruntem i likwidację tymczasowych zabudowań gospodarczych. Architektura zabudowań (dachy symetryczne, spadziste, ceramiczne o formach nawiązujących do tradycyjnych budynków gospodarczych) 4. Zakaz stosowania "sidingu" jako technik elewacyjnych 5. Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać 1.5 m. Wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych bramach, wyklucza się ogrodzenia z siatki, wskazane ogrodzenia przęsłowe z drewna, ceramiczne lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone.
46 U	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren zabudowy usługowej (usługi różne, publiczne: biblioteka, bank). 2. Dopuszcza się możliwość przekształceń funkcjonalnych 4. Zaleca się przeniesienie wybranych funkcji i modernizację pozostawionych w budynku. 5. Zaleca się likwidację tymczasowej zabudowy gospodarczej na rzecz nowych trwale związanych z gruntem budynków gospodarczych o formach estetycznych, nawiązujących formą do tradycji lokalnej zabudowy gospodarczej. 5. Zakaz stosowania "sidingu" jako technik elewacyjnych 6. Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać 1.5 m. Wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych bramach, wyklucza się ogrodzenia z siatki, wskazane ogrodzenia przęsłowe z drewna, ceramiczne lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone.
47 ZI	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren zieleni urządzonej - skwer z elementami małej architektury

48 ZO	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren zabudowy usługowej - przedszkole wraz z zielenią towarzyszącą. 2. Zaleca się ekologiczny - drewniany typ placu zabaw dla dzieci zlokalizowany w głębi działki. 3. Ustala się max. III kondygnacje z poddaszem użytkowym, dach wykorzystywany jako mieszkanie dla zarządcy budynku . Dach symetryczny, spadzisty, ceramiczny, okna o pokroju pionowym, symetrycznie dzielone, wys. posadowienia max 60 cm nad terenem. 4. Dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garażu wolnostojącego jako budynku parterowego wolnostojącego na działce o formach estetycznych i nawiązujących do lokalnych tradycji budowlanych (pokrycie dachówką) 5. Zakaz stosowania "sidingu" jako technik elewacyjnych 6. Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać 1.5 m. Wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych bramach, wyklucza się ogrodzenia z siatki , wskazane ogrodzenia przęsłowe z drewna, ceramiczne lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone.
49 ZI	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren zieleni urządzonej - do zachowania istniejący szpaler drzew 2. Wprowadzić elementy małej architektury - siedziska
50 ZO	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tereny przeznaczone pod zieleni ogrodową, sady, uprawy roślin ozdobnych i użytkowych 2. Zakaz lokalizacji szklarni, obiektów budowlanych, wymagających decyzji o pozwoleniu na budowę , z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej 3. Zaleca się likwidację ogrodzeń z siatki na rzecz ogrodzeń przęsłowych (materiały drewno, kamień, cegła)
51 ZO	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tereny przeznaczone pod zieleni ogrodową, sady, uprawy roślin ozdobnych i użytkowych 2. Zakaz lokalizacji szklarni, obiektów budowlanych, wymagających decyzji o pozwoleniu na budowę , z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej 3. Zaleca się likwidację ogrodzeń z siatki na rzecz ogrodzeń przęsłowych (materiały drewno, kamień, cegła) 4. Wszelkie prace ziemne prowadzone w rejonie występowania udokumentowanego stanowiska archeologicznego wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Oddziałem PSOZ

§ 11.

Dla terenów komunikacji ustala się:

1. Obowiązujące i orientacyjne linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu
2. Minimalne szerokości ulic w liniach rozgraniczających oraz wytyczne realizacji i użytkowania:
3. **52 KZ 1/2** - droga wojewódzka Nr 107 Chobienia - Ścinawa szer, pasa 18 m, 1 jezdnia dwóch pasach szer. 3,5 m min. z jednostronnym chodnikiem i wyznaczoną trasą rowerową na odcinku od wpięcia drogi 53 KL 1/2 do skrzyżowania z 54 KL 1/2 zaleca się uzupełnienie szpaleru drzew od strony zachodniej (pas wiatrochronny)

- 53 KL 1/2 - szer. pasa drogowego 12-15 m, jezdni szer. min. 6-7 m z jednostronnym chodnikiem od północnej strony 1,5 m. Postulowany pas wiatrochronny od strony południowej jezdni.
- 54 KL 1/2 - szer. pasa 10-18 m, szer. jezdni 6-7 m z obustronnymi chodnikami i elementami małej architektury. W miejscu widokowym na dolinę Odry oznaczonym na rysunku planu z zielenią towarzyszącą średniowysoką.
- 55 KL 1/2 - szer. pasa istniejącego 715m szer. jezdni od 6-7 m, zróżnicowana z jedno i dwustronnym chodnikiem
- 56 KL 1/2 - szer. pasa 13-18 m, szer. jezdni 7 m, z obustronnymi chodnikami, zielenią towarzyszącą i miejscami postojowymi, elementami małej architektury jak przystanki, słupy ogłoszeniowe, kiosk "Ruchu".
- 57 KL 1/2 - szer. pasa 8 m, szer. jezdni 6 m z obustronnym chodnikiem.
- 58 KZ 1/2 - droga krajowa nr 334, V klasa techniczna - zachować istniejące parametry, szer. pasa 14-18 m, jezdni 6-7 m.
- 59 KD 1/2 - szer. pasa 8-10 m, jezdni szer. 6 m z jedno- i dwustronnym chodnikiem.
- 60 KD 1/2 - szer. 7-8 m, szer. jezdni 5,5-6 m, z chodnikiem jedno- i dwustronnym.
- 61 KD 1/1 - szer. pasa od 20-5 m, jezdni 5-6 m, pieszo-jezdni z wyznaczonymi miejscami postojowymi, z jedno- i obustronnym chodnikiem.
- 62 KD 1/1 - pieszo-jezdni szer. pasa 3-8 m, jezdni 3 -5,5 m, z jedno- i dwustronnym chodnikiem.
- 63 KD 1/1 - pieszo-jezdni 5-8 m, szer. jezdni 4,5 m z obustronnym i jednostronnym chodnikiem.
- 64 KDP - ciąg pieszy istniejący o dużej różnicy konfiguracji terenu z zielenią towarzyszącą
- 65 KD 1/1 - szer. pasa 4-9 m, jezdni 4-4,5 m bez pobocza (pieszo-jezdne odcinki) z jedno- i obustronnym chodnikiem
- 66 KD 1/2 - szer. pasa 7-30 m, jezdni 5,5-6 m, z obustronnym chodnikiem, miejscami postojowymi, zatokami.
- 67 KD 1/2 - szer. pasa 13 m, szer. jezdni 5,5-6 m, z obustronnym chodnikiem i zielenią towarzyszącą (szpaler istn. drzew)
- 68 KD 1/1 - szer. pasa 5,5-7 m, bez chodnika pieszo-jezdni o nawierzchni brukowej betonowej.
- 69 KD 1/1 - szer. pasa 5,5 m pieszo-jezdni
- 70 KD 1/1 - szer. pasa 6 m, jezdni 4,5 m - chodnik jednostronny
- 71 KD 1/2 - szer. pasa 10 m, jezdni 5,5-6 m, chodniki obustronne.
- 72 KDP - szer. pasa 6,0 m pieszo-jezdni z wyznaczonym pasem trasy rowerowej 2,0 m
- 73 KW - komunikacja wodna, teren wód otwartych (zatoka w porcie rzeczny)
- 74 KD 1/1 - szer. pasa 5,5 m, pieszo-jezdni.

Rozdział IV

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12.

Jeżeli właściciel zbywa nieruchomość, której wartość, skutkiem uchwalenia planu, wzrosła, Wójt Gminy Rudna pobiera decyzją jednorazową opłatę równą 8% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 13.

Plan jest przepisem gminnym i stanowi podstawę do ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 14.

1. Z dniem wejścia planu w życie wygasają ustalenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rudna, dotyczące terenu objętego planem niniejszym.

2. Z dniem wejścia planu w życie tracą moc decyzje o ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, sprzeczne z ustaleniami planu niniejszego.

§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Rudna.

§ 16.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Rudna
inż. Stefan Wuszczyński

CHOBHENIA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO HISTORYCZNEGO UKŁADU STAROMIEJSKIEGO


Uwaga: Zasady przebiegów projektowanych linii uzbrojenia inżynierskiego wzdłuż ulic są, ze względów technicznych, narysowane schematycznie i w projekcie budowlanym mogą ulec zmianie, zwłaszcza w odniesieniu do wzajemnych odległości.

Opracowano w BPZP "Agloprojekt" w Legnicy,
w Pracowni T-3 w Głogowie.




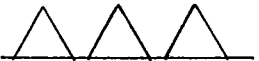

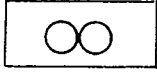
Skład zespołu projektowego:

- Gł. projektant: mgr Wojciech Gębarski, nr upr. urb. 165/87
- Zagadnienia przestrzenne i programowe: mgr inż. Edyta Wojtowicz
- Zagadnienia wod. - kan. i gazownictwo: mgr inż. Krystyna Szymańska
- Fizjografia i prognoza wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze: mgr Maciej Piekuth
- Elektroenergetyka i telekomunikacja: mgr inż. Zenon Doroszkiewicz
- Komunikacja - inż. Tadeusz Waliszewski
- Opracowanie graficzne: tech. Elżbieta Krotla i tech. Krystyna Kuźmińska

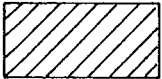
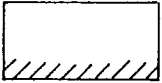

Głogów - Rudna, 1997 r.

GŁÓWNY PROJEKTANT

mgr **Wojciech Gębarski**
upr. oznaczony z § 11 Rozp. MA i GP
z 13.01.1985r. (Dz.U. nr 3 poz. 14)
nr ewidenc. uprawnień 165/87

OBJAŚNIENIE ZNAKÓW

	<p>GRANICA OPRACOWANIA</p>
	<p>OBOWIĄZUJĄCE LINIE ROZGRANI- CZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPO- SOBIE UŻYTKOWANIA</p>
	<p>ORIENTACYJNE LINIE ROZGRANI- CZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPO- SOBIE UŻYTKOWANIA</p>
	<p>LINIE PODZIAŁÓW WTÓRNYCH (GRA- NICE DZIAŁEK)</p>
	<p>GRANICE STREFY „A” OCHRONY KONSERWATORSKIEJ</p>
	<p>GRANICE STREFY „B” OCHRONY KONSERWATORSKIEJ</p>
	<p>CIĄGI PIESZE, PIESZO - JEZDNE I ROWEROWE</p>
	<p>ZABYTKI</p>
	<p>BUDYNKI I OBIEKTY O WALORACH KULTUROWYCH</p>

	POMNIKI PRZYRODY
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ (PARKI I SKWERY)
ZI	TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
ZO	TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH I UPRAW OGRODNICZYCH
UKS	TERENY KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ (PRZEPRAWA PROMOWA)
KZ	ULICA ZBIORCZA
KL	ULICA LOKALNA
KD	ULICA DOJAZDOWA
KDP	CIĄGI PIESZO - JEZDNE I ROWEROWE
	GRANICA TERENÓW ZALANYCH PODCZAS POWODZI W LIPCU 1997
	TERENY WYMAGAJĄCE OPRACOWANIA KONCEPCJI ARCH. - URBANISTYCZNEJ W WIĘKSZEJ SKALI

	NOWOPROJEKTOWANE BUDYNKI
	NADBUDOWA ISTNIEJĄCYCH BUDYNKÓW
	BUDYNKI W RUINIE PRZEZNACZONE DO ODBUDOWY
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA TRAFOSTACJI WNĘTRZOWEJ
MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
U	TERENY USŁUG RÓŻNYCH
UC	TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH
UO	TERENY USŁUG OŚWIATY
UK	TERENY USŁUG KULTURY
UKH	TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI WODNEJ (PORT RZECZNY Z ZATOKĄ)

NIP: nr 691-000-73-21
konto bankowe:

REGON: P-001004463-85939000 51-2-373-39101
Bank Zachodni we Wrocławiu SA Oddział w Legnicy nr 11201261-95312-131-3000

PROGNOZA SKUTKÓW WPLYWU

NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

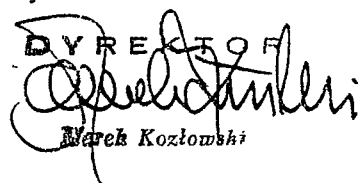
USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA

PRZESTRZENNEGO STAROMIEJSKIEGO UKŁADU HISTORYCZNEGO

MIEJSCOWOŚCI CHOBIIENIA W GMINIE RUDNA

W WOJEWÓDZTWIE LEGNICKIM

Dyrektor

DYREKTOR

Marek Kozłowski

Opracował

Maciej Piekuth

Urbanistami z wieloletnim doświadczeniem zawodowym i uprawnieniami proj. wymi, od 1 sierpnia 1984 roku, dysponują:

- pracownia projektowa T-1, Rynek 34, 59-220 Legnica, telefon (076) 52-36-03
- pracownia projektowa T-3, ul. Henryka Sienkiewicza 1, 67-200 Głogów, telefon (076) 833-45-39
- pracownia projektowa T-4, ul. Westerplatte 29, 58-100 Świdnica, telefon (074) 52-58-21 wew. 351

Niniejsza prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze została opracowana w związku z Uchwałą Rady Gminy Rudna Nr XXII/142/96 w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego staromiejskiego układu historycznego miejscowości Chobienia

Podstawą prawną prognozy jest Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995 r. w sprawie określenia wymagań, jakim powinna odpowiadać prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze (Dz.U.Nr 29 poz. 150).

W ramach określenia rodzajów inwestycji szkodliwych dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi rozpatrzono 72 ustalenia dotyczące szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w centralnej części miejscowości Chobienia, zawartych w projekcie Uchwały Rady Gminy Rudna w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w/w terenu.

Powyższy teren stanowi jednostkę wielofunkcyjną z przewagą mieszkalnictwa i usług wraz z gęstą siecią dróg kołowych różnych kategorii.

Plan zagospodarowania przestrzennego kładzie nacisk na prawidłowe odtworzenie i uzupełnienie zabudowy centralnej części Chobieni, ze szczególnym uwzględnieniem zaleceń konserwatorskich oraz potrzeb rekreacyjnych i komunikacyjnych mieszkańców miejscowości.

Żadne z rozpatrywanych 72 ustaleń dotyczących zmian w planie zagospodarowania przestrzennego Chobieni **nie dotyczy inwestycji szczególnie szkodliwych** dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi w myśl Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1995 r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz ocen oddziaływania na środowisko (Dz.U.Nr 52 poz.284).

Charakter prognozy skutków wpływu na środowisko przyrodnicze i zdrowia ludzi poszczególnych ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego przedstawiono poniżej:

- | | |
|--------|--|
| 01 ZP | Teren zieleni urządzonej publicznej - park pałacowy. Bez uwag. |
| 1 UC | Pałac - teren zabudowy kubaturą zabytkowego pałacu. Brak ustaleń co do drogi dojazdowej ewentualnie miejsc postojowych w obrębie parku (01 ZP), obsługujących pałac. |
| 2 MN/U | Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności .Bez uwag. |
| 3 ZO | Tereny przeznaczone pod zielenią ogrodową. Wskazane jest odtworzenie cieków przepływającego przez działkę. |
| 4 ZO | Teren przeznaczony pod zielenią ogrodową. Uwaga jak w poz. 3 ZO |
| 5 MN/U | Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności. Bez uwag. |
| 6 MN/U | Teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności. Należy uwzględnić pas przejściowy pomiędzy działką budowlaną z skarpą nadodrzańską 8ZI |
| 7 UK/S | Teren obsługi komunikacji samochodowej przeprawa promowa. Bez uwag. |

- 8 ZI Teren zieleni izolacyjnej - obszar skarpy nadbrzeżnej rzeki Odry. Wymóg specjalnego potraktowania terenu z uwzględnieniem zieleni, warunków geotechnicznych skarpy, ostróg rzecznych oraz terenów przylegających do skarpy (6MN/U,9MN,10UK,11MN,19MW,20MN,29MN,31UK/H)
- 9 MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Bez uwag. (patrz poz. 8ZI)
- 10 UK Teren kościoła parafialnego. Bez uwag. (patrz poz. 8 ZI)
- 11 MN Teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej. Bez uwag. (patrz poz. 8 ZI)
- 12 MW/U Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Bez uwag.
- 13 MW/U Teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Bez uwag.
- 14 ZP Teren zieleni urządzonej. Bez uwag.
- 15 MW/U Teren zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej wraz z usługami. Bez uwag.
- 16 MN/U Teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności i usługowej. Bez uwag.
- 17 ZI Teren zieleni urządzonej. Bez uwag.
- 18 MW/U Teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności i usługowej. Bez uwag.
- 19 MW Tereny zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej. Bez uwag. (patrz poz. 8ZI)
- 20 MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Bez uwag. (patrz poz. 8ZI)
- 21 MN/U Teren zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej. Bez uwag.
- 22 MN/U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Bez uwag.
- 23 MN Teren zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej i usługowej. W związku z propozycją wykorzystania budynków gospodarczych na garaże należałoby wskazać "działki garażowe", dojazd do garaży oraz sposób izolacji tych obiektów od zabudowy mieszkaniowej i ogrodów.
- 24 U Teren usług publicznych - straż pożarna. Bez uwag.
- 25 U Teren usług - baza SKR i przedsiębiorstwa handlowego. Bez uwag.
- 26 UO/UC Teren usług oświaty i usług komercyjnych. Zaleca się ustalenie granicy pomiędzy UO i UC w wypadku pozostawienia przedszkola na działce 26.
- 27 ZP Teren zieleni urządzonej. Bez uwag.
- 28 MN/U Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług. Bez uwag.
- 29 MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Bez uwag. (patrz poz. 8ZI)

- 30 ZI Teren zieleni izolacyjnej. Bez uwag (patrz poz. 8 ZI)
- 31 UKH Teren portu rzecznego. Zaleca się uwzględnienie w planach zagospodarowania portu. Możliwość wystąpienia katastrofalnych stanów rzeki Odry i powodzi.
- 32 ZI Teren zieleni izolacyjnej. Bez uwag
- 33 MN Teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej. Bez uwag
- 34U Teren usług różnych. Bez uwag
- 35 MW/U Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Bez uwag.
- 36 MN Teren zabudowy jednorodzinnej. Bez uwag
- 37 MN Teren zabudowy jednorodzinnej. Bez uwag
- 38 MN Teren zabudowy jednorodzinnej. Bez uwag
- 39 ZI Teren zieleni publicznej. Bez uwag
- 40 UO Tereny usług oświaty - szkoła podstawowa. Bez uwag
- 41 MN Teren zabudowy jednorodzinnej. Bez uwag
- 42 MN Teren zabudowy jednorodzinnej. Bez uwag
- 43MN Teren zabudowy jedno- i wielorodzinnej mieszkaniowej. Bez uwag
- 44 U Tereny ujęcia wody. Proponuje się wskazanie sposobu użytkowania terenu prowadzącego do ujęć wody .
- 45 MN Teren zabudowy jedno- i wielorodzinnej mieszkaniowej. Bez uwag
- 46 U Teren zabudowy usługowej. Bez uwag
- 47 ZI Teren zieleni urządzonej. Bez uwag
- 48 UO Tereny zabudowy usługowej - przedszkole. Bez uwag
- 49 ZI Teren zieleni urządzonej. Bez uwag
- 50 ZO Teren zieleni ogrodowej. Wskazane byłoby przedstawienie propozycji zagospodarowania terenu w perspektywie
- 51 ZO Teren zieleni ogrodowej. Patrz poz. 50 ZO
- 52 K... - 74 K... Tereny komunikacji kołowej, pieszej i wodnej. Bez uwag

Uwagi ogólne

Ustalenia dopuszczające lokalizację usług w obrębie zabudowy mieszkaniowej (MN/U, MW/U) usług nieuciążliwych, prowadzą bez względu na intencje autorów planu do pogorszenia warunków życia mieszkańców miejscowości.

Na niektórych działkach możliwe jest wykorzystanie istniejących budynków gospodarczych pod usługi względnie wolnych terenów pod miejsca postojowe (np. 2 MN/U, 21 MN/U, 28 MN/U), na innych wystąpić może "zagęszczenie" usług oraz zakorkowanie jezdni i chodników (np. 13 MW/U, 18 MW/U).

Ustalenia zawarte w tekście projektu uchwały pomijają, w wypadku działek budowlanych szczegóły dotyczące zieleni (zieleni wysoka, krzaczasta, pnącza, kwietniki, darr, pergole itp.) wypełniającej teren niezabudowany. Jest to trudne do ustalenia w wypadku planu miejscowego, niemniej tekst powinien zwracać uwagę, propozycje i zalecenia przylegające do bardzo szczegółowych zaleceń architektonicznych i konserwatorskich.

W przypadku propozycji przekształcenia istniejących budynków gospodarczych w garaże, należałoby każdorazowo wyznaczyć drogi dojazdowe, "działki garażowe" oraz określić sposób izolacji tych terenów od obiektów mieszkalno-usługowych.

Generalnie należy uznać niniejszy projekt Uchwały dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego staromiejskiego układu historycznego miejscowości Chobienia w zakresie ochrony zdrowia ludności i wartości przyrodniczych i kulturowych za **prawidłowy i poprawny**.

Grudzień 1997 r.