

UCHWAŁA NR XIII.76.2011
RADY MIEJSKIEJ W JELCZU-LASKOWICACH

z dnia 29 lipca 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ODCINKA WSCHODNIEJ
OBWODNICY AGLOMERACJI WROCŁAWSKIEJ - ETAP I, zwanego dalej "MPZP Laskowice-
Obwodnica"**

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142 poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717 ze zmianami), oraz na podstawie uchwały nr VII/46/2007 Rady Miejskiej w Jelczu – Laskowicach z dnia 30 marca 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odcinka wschodniej obwodnicy aglomeracji wrocławskiej - etap I zwany dalej "MPZP Laskowice -Obwodnica", po stwierdzeniu zgodność niniejszego planu miejscowego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jelcz - Laskowice uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach Nr XLII/253/2005 z dnia 23 listopada 2005r., Rada Miejska w Jelczu -Laskowicach uchwała co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego : MPZP Laskowice- Obwodnica

1. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego etap I MPZP Laskowice-obwodnica są następujące załączniki:

- 1) załącznik graficzny nr 1 - rysunek planu – skala 1:1000
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) Planie – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały.
- 2) Przepisach szczególnych – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
- 3) Rysunku planu – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1 : 1000.
- 4) Terenie – rozumie się przez to obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, na którym obowiązują określone ustalenia odnośnie przeznaczenia, sposobu zagospodarowania oraz zabudowy.
- 5) Przeznaczeniu podstawowym terenu – rozumie się przez to dominującą funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie. Wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne, pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały.
- 6) Przeznaczeniu uzupełniającym terenu – rozumie się przez to funkcję uzupełniającą, która uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu, wyznaczoną dla danego terenu lub działki, która nie może być zrealizowana bez funkcji podstawowej.
- 7) Nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, dopuszcza się wydzielanie dróg przechodzących przez linie zabudowy.
- 8) Obowiązującej linii zabudowy – nieciągła linia wyznaczająca wymaganą odległość usytuowania budynków od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi, ulicy, placu publicznego lub ciągu pieszego mierzona do lica ściany frontowej zasadniczej bryły budynku lub najbliższego punktu tej ściany, w przypadku gdy ściana nie jest równoległa do linii rozgraniczającej drogi, placu publicznego lub ciągu pieszego i pieszo-jezdnego, przy czym:

- a) dopuszcza się przekroczenie obowiązującej linii zabudowy przez okapy i gzymsy o nie więcej niż 80cm, które można sytuować nad terenem placu publicznego lub publicznego ciągu pieszego i pieszo-jezdnego,
 - b) dopuszcza się przekroczenie obowiązującej linii zabudowy przez tarasy, balkony, pochylnie, schody zewnętrzne, wykusze, podcienia i zadaszone wejścia pod warunkiem, że usytuowane są w granicach działki, do której władający/inwestor ma tytuł prawny oraz zachowane zostaną wymagane przepisami odrębnymi nieprzekraczalne odległości od dróg i ulic publicznych, dopuszczenie nie dotyczy obszarów objętych strefą „B” ochrony konserwatorskiej,
 - c) obowiązująca linia zabudowy stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych, jeśli przepisy odrębne oraz przepisy szczegółowe planu nie stanowią inaczej,
 - d) obowiązująca linia zabudowy dotyczy działki na której jest wrysowana, nie całego terenu.
 - e) dopuszcza się wydzielanie dróg przechodzących przez linie zabudowy.
- 9) Wysokości zabudowy – rozumie się przez to wysokość budynku lub budowli liczoną od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu, kalenicy lub punktu zbiegu połaci dachowych
 - 10) Poziomie terenu – rozumie się przez to rzędną terenu nad poziomem morza przed wejściem głównym do budynku, bądź jego samodzielnej części, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych.
 - 11) Kondygnacji – rozumie się przez to poziomą, nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą między podłogą na stropem lub warstwą wyrównawczą na gruncie, a górną powierzchnią podłogi bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią. Za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi oraz poziomą część budynku, stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą wysokość w świetle większą niż 1,9 m.
 - 12) Kondygnacji naziemnej – rozumie się przez to kondygnację, której nie mniej niż połowa wysokości w świetle co najmniej z jednej strony budynku znajduje się powyżej poziomu terenu, a także każdą usytuowaną nad nią kondygnację.
 - 13) Dachach wielospadowych – rozumie się przez to dachy, o co najmniej dwóch połaciach.
 - 14) Intensywności zabudowy – rozumie się przez to stosunek powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków i budowli, liczonych po ich zewnętrznych gabarytach, do powierzchni działki budowlanej.
 - 15) Urządzeniach towarzyszących – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu w zakresie urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, zieleni i obiektów małej architektury, obiektów garażowych i gospodarczych, miejsc postojowych, placów zabaw i infrastruktury technicznej.
 - 16) Zabudowie mieszkaniowej mieszanej - rozumie się przez to zespoły zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej
 - 17) Zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć działalności w dziedzinach: handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji (w tym stacje paliw oraz naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych, bazy transportowe i spedycyjne), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi.
 - 18) Zabudowie przemysłowej – należy przez to rozumieć obiekty w których prowadzi się działalność wytwórczą, dla której może być wskazane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko oraz usługi.
 - 19) Usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, który nie jest zaliczany do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz dla którego nie jest wymagany obowiązek sporządzania raportu oddziaływania na środowisko. nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska (hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji) poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny
 - 20) Teren zorganizowanej działalności inwestycyjnej - rozumie się przez to działalność, która obejmuje całość procesu realizacyjnego: przygotowanie projektów, realizację zabudowy i uzbrojenia oraz urządzenie terenu.

- 21) Stawce procentowej – rozumie się przez to stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 22) Siding - to metoda wykończania elewacji budynków gdzie widoczną warstwę stanowią panele.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 4) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
- 5) strefa „OW” obserwacji archeologicznej
- 6) obiekty figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

2. Na terenie opracowania planu obowiązują ustalenia przepisów szczególnych oraz innych obowiązujących decyzji, w tym stref ograniczonego użytkowania, stref ochronnych.

3. Pozostałe ustalenia nie wymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne, wynikające z przepisów szczególnych oraz innych obowiązujących decyzji, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne

§ 4. Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów obowiązujące na obszarze objętym planem: do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów i obiektów;

2. Obiekty budowlane powinny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz i kształtowane w nawiązaniu do lokalnej historycznej tradycji w zakresie skali, bryły, rozplanowania, geometrii dachów, podziałów elewacyjnych, materiału elewacyjnego, kolorystyki.

3. Zasady sytuowania zabudowy, obowiązujące na terenach, na których rysunek planu nie określa obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- 1) minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających dla ulic:

- a) głównych – 20m
- b) zbiorczych - 10m,
- c) lokalnych - 8m,
- d) dojazdowych - 6m
- e) wewnętrznych - 6m,
- f) pieszo-jezdnych i pieszych - 6m

- 2) na terenach objętych strefą ochrony konserwatorskiej, po uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków, dopuszcza się odstępstwo od minimalnych odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających ulic.

4. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

5. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

6. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów rehabilitacji istniejącej zabudowy

7. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów zdegradowanych, wymagających rekultywacji.

8. Na obszarze objętym planem wyznacza się teren 6U, na którym istnieje możliwość rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni ponad 2000 m²

9. Wszelkie napowierzchniowe elementy infrastruktury technicznej powinny być projektowane i kształtowane w sposób uwzględniający i zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego.

§ 5. Ogólne zasady rozwoju infrastruktury technicznej.

1. Realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksowe wykonanie uzbrojenia technicznego

2. W liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się:

- 1) korekty łuków dróg w celu poprawy warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu;
- 2) korektę istniejących przebiegów;
- 3) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzoną dokumentację techniczną, uzgodnioną z zarządcami ulic;
- 4) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej: przystanków i zatok autobusowych
- 5) lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu tablic informacyjnych i nośników reklam, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów
- 6) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub ich poszerzenia do docelowych parametrów, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania nowych obiektów budowlanych

3. Wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, należy usytuować pod ziemią, w liniach rozgraniczających dróg, po uzgodnieniu z ich zarządcami.

4. Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym drogi głównej oznaczonej na rysunku planu 1KD(G), 2KD(G), 3KD(G), 4 KD(G), - poza jezdnią.

5. W sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa, dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic, pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów szczególnych i po uzgodnieniu z właścicielami terenów

6. Na terenach objętych planem inwestycji oraz zmiany w zakresie: zaopatrzenia w: ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych, wymagają uzgodnienia z administratorami sieci

7. Dopuszcza się w przypadkach konfliktowych przesunięcie linii rozgraniczających dróg na odległość do 10m od granic terenu oznaczonego na rysunku planu.

§ 6. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę.

1. Ustala się zaopatrzenie dla celów: socjalno-bytowych, usługowych i przeciwpożarowych poprzez odcinki istniejącego i projektowanego systemu wodociągowego.

2. Ustala się lokalizację rozdzielczej sieci wodociągowej, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi typu: hydroformie, zbiorniki wyrównawcze, na terenach zabudowanych lub przewidzianych do zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.

§ 7. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie kanalizacji: bytowej, komunalnej i przemysłowej.

1. Do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzenie oraz oczyszczanie ścieków w oparciu o oczyszczalnię indywidualną zapewniającą utylizację ścieków w ramach działki, przy zachowaniu wymogu, by przed realizacją oczyszczalni ścieków każdorazowo przeprowadzić stosowne badania hydrogeologiczne w zakresie przepuszczalności gruntów i poziomu wód gruntowych i w zależności od ich wyników stosować odpowiednio dobrane technologie oczyszczania ścieków.

2. Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz podziemnych

3. Wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci.

4. Ustala się zakaz odprowadzania ścieków: bytowych, komunalnych i przemysłowych do kanalizacji odprowadzającej wody opadowe.

5. w celu odprowadzania ścieków opadowych z terenów utwardzonych o powierzchni powyżej 200m² nie będących drogami, ustala się wymóg podczyszczenia tych ścieków przed ich odprowadzeniem do rowów lub wód powierzchniowych, poprzez zastosowanie separatorów zanieczyszczeń.

§ 8. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie odprowadzania wód opadowych

1. Ustala się nakaz odprowadzenia wód opadowych poprzez sieci kanalizacji do istniejących cieków wodnych, za zgodą ich zarządcy.

2. Ustala się nakaz odprowadzenia wód opadowych, wstępnego ich oczyszczenia i odprowadzania do kanalizacji, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz warunkami określonymi przez administratora sieci.

3. W celu odprowadzania wód opadowych z terenów utwardzonych o powierzchni powyżej 200 m² nie będących drogami, ustala się wymóg podczyszczenia tych ścieków przed ich odprowadzeniem do rowów lub wód powierzchniowych, poprzez zastosowanie separatorów zanieczyszczeń

4. Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych z poszczególnych działek związanych z zabudową na teren dróg publicznych oraz ogólnodostępnych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných

§ 9. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie gospodarki odpadami przewiduje:

1. Obowiązek gromadzenia utylizacji stałych odpadów według przyjętego na terenie gminy programu gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami szczególnymi, a w szczególności:

- 1) gromadzenie stałych odpadów w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych, w ramach umowy podpisanej z przedsiębiorstwem posiadającym aktualne zezwolenie na odbiór odpadów;
- 2) wyznaczenie miejsc segregacji odpadów stałych na terenach publicznych;
- 3) dla obiektów budowlanych należy zapewnić miejsca na place pod śmietniki zapewniające możliwość segregacji odpadów;
- 4) place pod śmietniki muszą być osłonięte murem o wysokości co najmniej 1,6 metra;
- 5) place pod śmietniki należy otoczyć pasem zieleni.

§ 10. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w ciepło.

1. Zaleca się wykorzystywanie niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł energii.

2. W przypadku zorganizowanego systemu ogrzewania ustala się rozprowadzenie ciepła poprzez podziemne sieci ciepłownicze.

§ 11. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w gaz.

1. Dla gazociągów wysokiego ciśnienia ustala się:

- 1) strefy ograniczonego użytkowania po 15 m na każdą ze stron od osi sieci gazowej;
- 2) zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości 2 m od osi gazociągu.

2. Ustala się obowiązek uzgadniania pozwolenia na budowę z zarządcą sieci obiektów w strefie ograniczonego użytkowania.

3. W sąsiedztwie gazociągu ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej po uzgodnieniu z operatorem sieci i spełnieniu warunków technicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora sieci;
- 2) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m - po 2 m z każdej strony od osi gazociągu;
- 3) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

§ 12. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie dostarczania energii elektrycznej i jej przesyłu.

1. Ustala się adaptację istniejących urządzeń elektroenergetycznych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji.

2. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na działkach inwestorów, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci elektroenergetycznej.

3. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w odległości od drogi mniejszej niż wskazują na to nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy za zgodą zarządcy drogi.

4. Ustala się obowiązek kablowania istniejących odcinków sieci napowietrznych.

5. Dopuszcza się lokalizację lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy w liniach rozgraniczających ulic, z wyłączeniem jezdni.

6. Ustala się strefę ograniczonego użytkowania o szerokości 15 m - po 7,5 m od osi słupów linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

7. Istniejące i projektowane stacje transformatorowe winny mieć dojazd z drogi publicznej lub ogólnodostępnej drogi wewnętrznej;

8. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w obrębie działek przeznaczonych pod inwestycje (bez konieczności zmiany planu) pod warunkiem nie wykraczania ewentualną uciążliwością poza teren wydzielony dla potrzeb stacji transformatorowych.

9. Dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii (za wyjątkiem elektrowni wiatrowych) zgodne z przepisami szczególnymi.

§ 13. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną.

1. Ustala się rozbudowę kablowych przewodów telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg z wyłączeniem jezdni, zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci oraz technicznymi warunkami przyłączenia operatorów.

2. Dopuszcza się lokalizację masztów telekomunikacyjnych z wykorzystaniem istniejących obiektów budowlanych, przy jednoczesnym spełnieniu kryteriów wysokościowych określonych dla poszczególnych terenów wyłącznie poza terenami, na których została dopuszczona zabudowa mieszkaniowa.

§ 14. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie melioracji.

1. Na terenie objętym opracowaniem planu ustala się obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej.

2. Dopuszcza się zmianę przebiegu cieków wodnych i rowów przebiegających przez tereny poszczególnych funkcji.

3. Wzdłuż cieków wodnych i rowów melioracyjnych ustala się:

- 1) zachowanie naturalnych, nie zagospodarowanych pasów zieleni o funkcji stref buforowych;
- 2) zachowanie stref o szerokości co najmniej 1,5 m od linii brzegowej wód publicznych, wolnej od ogrodzeń;
- 3) zachowania stref, o minimalnej odległości 10 m od krawędzi skarp cieków, wolnej od lokalizacji budynków, o ile rysunek planu nie wskazuje inaczej;

4. Na obszarach, o których mowa w ust. 3 dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych oraz melioracyjnych.

§ 15. Ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych, którą inwestor musi zapewnić dla następujących funkcji na działce na której jest zlokalizowana inwestycja:

1. Mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, w tym garaż.
2. Mieszkaniowa wielorodzinna – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, w tym garaż.
3. Administracyjnej - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej.
4. Usług handlu i gastronomii - 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni sprzedaży.
5. Usług: hotelowych i pensjonatowych - 1 miejsce postojowe na 2 łóżka.
6. Usług sportu i rekreacji – 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników.
7. Usług kultury i kultu religijnego – 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników.
8. Usług zdrowia - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej.
9. Oświaty i opieki nad dziećmi - 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych.
10. Składów, magazynów oraz zakładów produkcyjno – usługowych - 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych.

§ 16. Obiekty zabytkowe oraz zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej.

1. W granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej:

- 1) Zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie zabudowy, dróg, ulic i placów, linie zabudowy, podziały i sposoby zagospodarowania działek, nasadzeń zieleni;
- 2) Dostosować planowane urządzenie terenu (w tym nowe zainwestowanie i związane z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących) do otaczającej zabudowy historycznej oraz historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie usytuowania, rozplanowania, skali (dwie kondygnacje w tym druga ukryta w dachu stromym), bryły w tym formy i ukształtowania dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia (murowane z elementami drewna, metaloplastyki), zastosowanych materiałów (tynk, dachówka), form podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, kształtu i podziałów otworów okiennych i drzwiowych oraz nawiązać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej przy założeniu ich harmonijnego współistnienia;
- 3) Zachować historyczne nawierzchnie kamienne;
- 4) Obiekty o wartościach zabytkowych podać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 5) Wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględnić istniejące już związki przestrzenne i planistyczne, pod warunkiem, że nie kolidują z zabytkową strukturą architektoniczną;
- 6) Obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku historycznego układu przestrzennego, przyrodniczych elementów krajobrazu, jaki w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych, obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków i obiektów historycznych;
- 7) Należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu, obszaru;
- 8) Przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymagane jest uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki architektury; po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję, (w przypadku obiektów objętych wojewódzką i gminną ewidencją zabytków obowiązują odrębne uwarunkowania)
- 9) Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną; stosować zabudowę jednokondygnacyjną krytą dachami; w poziomie dachu można wprowadzić wyłącznie jedną kondygnację użytkową;
- 10) Ustala się dachy symetryczne dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia 38-45°, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, niewielkich symetrycznie rozlokowanych lukarn;
- 11) Stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa) w kolorze ceglстым matowym; w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne, stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 12) Elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w miejscowości Jelcz – Laskowice budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki (stonowana np. w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu), użytych materiałów elewacyjnych – wymagane elewacje tynkowane;
- 13) Obowiązuje zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiały okładzinowe;
- 14) Okna prostokątne, w układzie pionowym, o tradycyjnych podziałach krzyżowych, w budynkach gospodarczych można stosować okna o formie kwadratów, wielopodziałowe;
- 15) Elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków strefy ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub w uzasadnionych przypadkach poddane odpowiedniej przebudowie z dostosowaniem bryły, formy architektonicznej do historycznej kompozycji przestrzenno – architektonicznej, z użyciem tradycyjnych, lokalnych materiałów

budowlanych; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenia historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni);

- 16) Obowiązuje zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki;
- 17) Obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń betonowych i elementów prefabrykowanych; forma wysokość i materiał ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,
- 18) Zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 19) Umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione. Dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie.
- 20) Wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować ziemnymi.
- 21) Elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
- 22) Zainwestowanie należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na jego odpowiednie wpisanie w otaczający krajobraz kulturowy;
- 23) Wprowadza się wymóg uzgadniania z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich działań inwestycyjnych (w tym zmiany zagospodarowania terenu), remontów, przebudów i modernizacji oraz zmiany funkcji obiektów budowlanych, jak i wznoszenia nowych budynków.

2. W granicach planu strefy „OW” obserwacji archeologicznych ustala się obowiązek:

- 1) Obowiązuje wymóg uzgadniania z Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w zakresie prac ziemnych co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa.
- 2) Pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.
- 3) Istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

3. Ochrona obiektów historycznych:

- 1) Obiekty zabytkowe należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, należy zachować lub odtworzyć ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane oraz kolorystykę elewacji;
- 2) Należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny;
- 3) Należy chronić zachowany układ i wystrój wnętrz oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom;
- 4) Należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku;
- 5) Należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okienną i drzwiową;
- 6) Elementy napowierzchniowe instalacji technicznej oraz elementy reklamy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów;
- 7) Przed podjęcie prac projektowych należy uzyskać wytyczne konserwatorskie odnośnie planowanych prac;
- 8) 8) wszelkie prace budowlane, a także zmiany funkcji w/w obiektów należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- 9) Budynki znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków podlegające ochronie:
 - a) Ul. Oleśnicka, nr1 – zagroda

- b) Ul. Oleśnicka, nr 3 – budynek mieszkalny
 - c) Ul. Oleśnicka, nr 5 budynek mieszkalny i gospodarcze (2)
 - d) Ul. Witosa, nr 58 budynek mieszkalny,
 - e) Ul. Witosa, nr 60 budynek mieszkalny i gospodarczy
 - f) Ul. Witosa, nr 62 budynek mieszkalny
 - g) Ul. Witosa, nr 93 budynek gospodarczy (zakład)
 - h) Ul. Witosa, nr 97 budynek mieszkalny
 - i) Ul. Witosa, nr 89 budynek mieszkalny
 - j) Ul. Polna, nr 109 budynek mieszkalny,
 - k) Ul. Polna, nr 111 budynek mieszkalny,
 - l) Ul. Polna, nr 113 budynek mieszkalny i gospodarczy i ogrodzenie.
- 10) Zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.

4. Ustala się wymóg ochrony poprzez zachowanie elementów układu przestrzennego, form i wystroju elewacji budynków chronionych jako zabytki architektury i budownictwa.

5. Ustala się wymóg dostosowania nowej zabudowy i rozbudowy istniejących obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.

§ 17. Zasady zagospodarowania i ochrony zieleni.

1. Ustala się utrzymanie zieleni ukształtowanej na terenach zieleni urządzonej i skwerowej, z zachowaniem naturalnej formy roślinności.

2. W zakresie zagospodarowania zielenią, obowiązuje:

- 1) zachowanie istniejącego drzewostanu, z dopuszczeniem likwidacji roślin kolidujących z lokalizacją projektowanych ulic i placów oraz drzew chorych;
- 2) projektowanie i prowadzenie prac ziemnych oraz melioracyjnych w sposób nie niszczący drzew;
- 3) odtwarzanie i uzupełnianie ubytków trwałymi, długowiecznymi gatunkami drzew rodzimych, poza obszarami, na których zadrzewienie jest niewskazane.

§ 18. Na terenie objętym planem ustala się następujące zasady zagospodarowania, wynikające z potrzeby ochrony środowiska:

1. Zakaz lokalizowania w granicach działek przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe i usługowe obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyjątkiem: inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności w zakresie emisji: hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego, do granic własności terenu, na jakim jest lokalizowana.

3. Wymóg działań na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od funkcji terenu.

4. Ochrona obszarów leżących na obszarze zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych nr 320 „Pradolina Rzeki Odra (Wrocław)”, dla którego obowiązują przepisy szczególne.

§ 19. Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Ustala się możliwość scalania działek w celu dokonania ich wtórnego podziału, z zachowaniem następujących warunków:

- 1) Scalane działki powinny być położone w granicach tego samego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

2) Dopuszcza się scalanie działek, położonych na więcej niż jednym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, pod warunkiem, że nastąpi wtórny podział, a działki wydzielone w jego wyniku znajdą się w całości na którymś z tych terenów.

2. Ustala się możliwość podziału na działki budowlane terenów pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów oraz pozostałych ustaleń planu, przy czym muszą być spełnione następujące warunki:

1) Nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg wewnętrznych do obsługi działek w sposób zapewniający dostęp do drogi publicznej dla każdej wydzielonej działki;

3. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej w przypadku:

1) Potrzeby powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka z której zostaje wydzielony teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona dla terenu na którym się znajduje;

2) dopuszcza się mniejszą powierzchnię, dla działek budowlanych wydzielonych jako mniejsze przed dniem uchwalenia planu oraz dla działek skrajnych, ograniczonych przynajmniej z dwóch stron drogą.

3) dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 20. Na terenie objętym planem ustala się następujące ogólne zasady podziału terenów na działki budowlane:

1. W zakresie dostępności działek:

1) wykonywanie podziałów w sposób zapewniający dostępność do ulic publicznych;

2) w wypadku gdy niemożliwe jest spełnienie warunków z pkt.1, ustala się możliwość wyznaczenia ogólnodostępnych dróg wewnętrznych o szerokości minimum 6 m w liniach rozgraniczających, łączących nowe działki z ulicami publicznymi poprzez dwa wjazdy, lub jeden wjazd zakończony placem do zawracania pojazdów;

2. Minimalne szerokości frontu działki budowlanej:

1) w zabudowie wolnostojącej - 18 m;

2) w zabudowie bliźniaczej - 10 m;

3) w zabudowie szeregowej – 9 m.

3. Dopuszczenie podziałów nieruchomości na terenach zabudowanych, z zaleceniem usytuowania wydzielanych granic co najmniej w odległości 4 m od zewnętrznych krawędzi zabudowy.

§ 21. Na terenie objętym planem:

1. Elementami przestrzeni publicznej są tereny:

1) dróg publicznych;

2) usług publicznych;

3) zieleni urządzonej i skwerów;

4) ulic oraz placów parkingowych;

5) publicznych wnętrz między budynkami;

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) dopuszczalne grodzenie terenów, w przypadku gdy przepisy planu nie stanowią inaczej;

2) dopuszczenie częściowej niedostępności obiektów budowlanych;

3) z wyjątkiem dróg, dopuszczalna ogólna niedostępność obiektów i elementów infrastruktury technicznej;

4) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo - usługowych w przestrzeniach publicznych oraz w miejscach widocznych z przestrzeni publicznych;

5) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych na drzewach, na obiektach małej architektury oraz na urządzeniach technicznych takich jak szafki energetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.;

6) zakazuje się utwardzania i innego ograniczania przepuszczalności gleb oraz prowadzenia robót ziemnych w promieniu co najmniej 1,5 m od pni pojedynczych drzew i ich skupisk.

3. Na obszarze objętym planem obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji reklam w liniach rozgraniczających ulicy głównej, zbiorczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji nośników reklam o powierzchni większej niż 2 m² w odległości nie mniejszej niż 80 m od siebie;
- 3) dopuszczenie lokalizacji reklam w postaci szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na parterach budynków, gdzie prowadzona jest działalność gospodarza.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 22. Tereny oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 2) uzupełniające, zajmując w sumie mniej niż 40% powierzchni zabudowy działki:
 - a) urządzenia towarzyszące;

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- b) usługi wyłącznie w parterze zabudowy mieszkaniowej, zajmujące nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce;
- c) powierzchnia budynku mieszkalnego do 300 m².
- d) dopuszcza się obiekty gospodarcze jako budynki wolnostojące.

2) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji

- a) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 10 m,
- b) liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 2 plus poddasze użytkowe;

3) kształt i pokrycie dachu:

- a) dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połaci o spadkach od 35° do 48°, pokryte dachówką w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym, czarnym;
- b) dopuszczalne odstępstwa od form i rodzajów pokrycia budynków określonych w podpunkcie a, w przypadku remontu, dobudowy oraz odbudowy dachów istniejących;
- c) dachy płaskie wyłącznie nad wejściami i werandami, budynkami gospodarczymi.
- d) lukarny dachowe dopuszczone w dachach o spadku minimum 38°, kalenice (najwyższy element lukarn) powinny być obniżone o 50 cm od kalenicy dachu; łączna długość lukarn brutto na elewacji – nie więcej niż 30% długości dachu;

4) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:

- a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30% pozostała część ogrodzenia ażurowa;
- b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
- c) ściany tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;

- d) dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%;
 - e) zakazu stosowania okładzin elewacyjnych typu siding z tworzyw sztucznych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,9;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30%.

3. Zasady ochrony środowiska: zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagany jest raport oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;

4. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych: cały obszar znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej "OW", dla której obowiązują przepisy odrębne i § 16 niniejszej uchwały.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 800 m².

6. Wskaźniki parkingowe:

- 1) wyznaczenie miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana;
- 2) ilość miejsc do parkowania - zgodna z § 15.

7. Zasady i ochrona ładu przestrzennego:

- 1) bryłę i funkcję projektowanych obiektów należy dostosować do rzeźby terenu i architektury otoczenia.
- 2) zakaz umieszczania reklam wolnostojących;
- 3) reklamy w postaci szyldów można lokalizować w części parterowej elewacji budynku, lub na ogrodzeniu w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej (w obszarze pasa nadokiennego).

8. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z zasadami określonymi przez zarządców sieci.

9. Stawka procentowa 15%.

§ 23. Tereny oznaczone symbolami: 25MN, 26MN, 27MN, 28MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej objętej granicą strefy ochrony konserwatorskiej „B”.
- 2) uzupełniające, zajmując w sumie mniej niż 40% powierzchni zabudowy działki:
 - a) urządzenia towarzyszące;

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- b) usługi wyłącznie w parterze zabudowy mieszkaniowej, zajmujące nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce;
- c) powierzchnia budynku mieszkalnego do 300 m².
- d) dopuszcza się obiekty gospodarcze jako budynki wolnostojące.

2) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji

- a) na obszarze objętym strefą konserwatorską „B” liczba kondygnacji nadziemnych 2 w tym poddasze użytkowe,
- b) wysokość zabudowy na terenach objętych strefą konserwatorską „B” do 9 m dla zabudowy mieszkaniowej i do 7 m dla zabudowy gospodarczej;

3) kształt i pokrycie dachu:

- a) dla terenów objętych strefą konserwatorską „B” obowiązują dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia 38-45°, kryte dachówką w kolorze matowym ceglastym lub czerwonym.
 - b) dopuszczalne odstępstwa od form i rodzajów pokrycia budynków określonych w podpunkcie a, w przypadku remontu, dobudowy oraz odbudowy dachów istniejących;
 - c) dachy płaskie wyłącznie nad wejściami i werandami, budynkami gospodarczymi.
 - d) lukarny dachowe dopuszczone w dachach o spadku minimum 38°, kalenice (najwyższy element lukarn) powinny być obniżone o 50 cm od kalenicy dachu; łączna długość lukarn brutto na elewacji – nie więcej niż 30% długości dachu;
- 4) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:
- a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30% pozostała część ogrodzenia ażurowa;
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
 - c) ściany tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;
 - d) dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%;
 - e) zakaz stosowania sztucznych okładzin elewacyjnych w strefie objętej ochroną konserwatorską „B”.
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,9;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30%.

3. Zasady ochrony środowiska: zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagany jest raport oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;

4. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych:

- 1) cały obszar znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej „OW”, dla której obowiązują przepisy odrębne i § 16 niniejszej uchwały.
- 2) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” dla której obowiązują przepisy odrębne i § 16 niniejszej uchwały.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 800 m².

6. Wskaźniki parkingowe:

- 1) wyznaczenie miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana;
- 2) ilość miejsc do parkowania - zgodna z § 15.

7. Zasady i ochrona ładu przestrzennego:

- 1) bryłę i funkcję projektowanych obiektów należy dostosować do rzeźby terenu i architektury otoczenia.
- 2) zakaz umieszczania reklam wolnostojących;
- 3) reklamy w postaci szyldów można lokalizować w części parterowej elewacji budynku, lub na ogrodzeniu w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej (w obszarze pasa nadokiennego).

8. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z zasadami określonymi przez zarządców sieci.

9. Stawka procentowa 15%.

§ 24. Tereny oznaczone symbolami: 24MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

2) uzupełniające, zajmujące w sumie mniej niż 40% powierzchni zabudowy działki:

- a) usługi nieuciążliwe;
- b) urządzenia towarzyszące;
- c) usługi sportu i rekreacji;

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;
- b) małe domy mieszkalne do 4 mieszkań;
- c) dopuszczona zabudowa szeregowa, wyłącznie jako uzupełnienie zabudowy szeregowej istniejącej;
- d) usługi zajmujące nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce;
- e) powierzchnia z nowej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej do 300 m²;

2) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:

- a) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 10 m;
- b) liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 2 plus poddasze użytkowe;

3) kształt i pokrycie dachu:

- a) dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połaci o spadkach od 36° do 48° , pokryte dachówką w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym;
- b) dopuszczalne odstępstwa od form i rodzajów pokrycia budynków określonych w podpunkcie a, w przypadku remontu, dobudowy oraz odbudowy dachów istniejących;
- c) dachy płaskie wyłącznie nad wejściami i werandami;
- d) dopuszczalna nadbudowa dachu, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych i ogólnych.
- e) lukarny dachowe dopuszczone w dachach o spadku minimum 38° , kalenice (najwyższy element lukarn) powinny być obniżone o 50 cm od kalenicy dachu; łączna długość lukarn brutto na elewacji – nie więcej niż 30% długości dachu;

4) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:

- a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30%, pozostała część ogrodzenia ażurowa;
- b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
- c) ściany tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;
- d) dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%,
- e) zakazu stosowania okładzin elewacyjnych typu siding z tworzyw sztucznych;

5) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,9;

6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30%.

3. Zasady ochrony środowiska: zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagany jest raport oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 800 m² ,

5. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych: obszar objęty planem znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej "OW" dla której obowiązują przepisy odrębne i § 16 niniejszej uchwały

6. Wskaźniki parkingowe:

- 1) wyznaczenie miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana;
- 2) ilość miejsc do parkowania - zgodna z § 15.

7. Zasady i ochrona ładu przestrzennego:

- 1) bryłę i funkcję projektowanych obiektów należy dostosować do rzeźby terenu i architektury otoczenia.
- 2) zakaz umieszczania reklam wolnostojących;
- 3) reklamy w postaci szyldów można lokalizować w części parterowej elewacji budynku, lub na ogrodzeniu w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej (w obszarze pasa nadokiennego).

8. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z zasadami określonymi przez zarządców sieci.

9. Stawka procentowa 15%.

§ 25. Tereny oznaczone symbolami: 1MN/RM.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej związanej z produkcją ogrodniczą;
- 2) uzupełniające nie przekraczające w sumie 50% powierzchni zabudowy terenu:
 - a) usługi nieuciążliwe;
 - b) urządzenia towarzyszące;
 - c) produkcja rolna;
 - d) obsługa rolnictwa;

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca;
- b) zabudowa zagrodowa;
- c) obiekty związane z produkcją ogrodniczą;
- d) zakaz lokalizacji obiektów hodowlanych;
- e) usługi wyłącznie w parterze zabudowy mieszkaniowej, zajmujące nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce,
- f) powierzchnia zabudowy mieszkaniowej do 260 m².

2) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:

- a) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 10 m,
- b) liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 2 plus poddasze użytkowe.

3) kształt i pokrycie dachu:

- a) dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połaci o spadkach od 36° do 48°, pokryte dachówką w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym;
- b) dopuszczalne odstępstwa od form i rodzajów pokrycia budynków określonych w podpunkcie a, w przypadku remontu oraz odbudowy dachów istniejących;
- c) dachy płaskie wyłącznie nad wejściami i werandami, budynkami i budowlami gospodarczymi.

- d) dopuszczalna nadbudowa dachu, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych i ogólnych.
- 4) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:
- a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30% pozostała część ogrodzenia ażurowa;
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
 - c) ściany tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;
 - d) dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%;
 - e) zakazu stosowania okładzin elewacyjnych typu siding z tworzyw sztucznych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,8;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30%.

3. Zasady ochrony środowiska: zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagany jest raport oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;

4. Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m² ;
- 2) dopuszcza się mniejszą powierzchnie, dla działek budowlanych wydzielonych jako mniejsze przed dniem uchwalenia planu oraz dla działek skrajnych, ograniczonych przynajmniej z dwóch stron drogą.

5. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych: obszar objęty planem znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej "OW" dla której obowiązują przepisy odrębne i § 16 niniejszej uchwały.

6. Obowiązuje wyznaczenie miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana.

7. Zasady i ochrona ład przestrzennego:

- 1) bryłę i funkcję projektowanych obiektów należy dostosować do rzeźby terenu i architektury otoczenia.
 - 2) zakaz umieszczania reklam wolnostojących;
 - 3) reklamy w postaci szyldów można lokalizować w części parterowej elewacji budynku, lub na ogrodzeniu w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej (w obszarze pasa nadokiennego).
8. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z zasadami określonymi przez zarządców sieci.
9. Stawka procentowa 15%.

§ 26. Tereny oznaczone symbolami: 1MNW, 2MNW.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej mieszanej– jednorodzinnej i wielorodzinnej;
- 2) uzupełniające nie przekraczające w sumie 40% powierzchni zabudowy terenu:
 - a) usługi nieuciążliwe;
 - b) urządzenia towarzyszące;

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - b) zabudowa wielorodzinna o niskiej intensywności;

- c) małe domy mieszkalne do 4 mieszkań;
 - d) usługi wyłącznie w parterze zabudowy mieszkaniowej, zajmujące nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce,
 - e) powierzchnia zabudowy nowo lokalizowanych budynków mieszkalnych i mieszkaniowo - usługowej do 300 m²;
 - f) na terenie jednostki 1MNW obowiązuje wymóg ujednoczenia zabudowy.
- 2) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:
- a) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 10 m;
 - b) liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 3 plus poddasze użytkowe.
- 3) kształt i pokrycie dachu:
- a) dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach od 28° do 48°, pokryte dachówką w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym;
 - b) dopuszczalne odstępstwa od form i rodzajów pokrycia budynków określonych w podpunkcie a, w przypadku remontu oraz odbudowy dachów istniejących;
 - c) dopuszczalna nadbudowa dachu, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych i ogólnych;
 - d) dachy płaskie wyłącznie nad wejściami i werandami.
 - e) lukarny dachowe dopuszczone w dachach o spadku minimum 38°, kalenice (najwyższy element lukarn) powinny być obniżone o 50 cm od kalenicy dachu; łączna długość lukarn brutto na elewacji – nie więcej niż 30% długości dachu;
- 4) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:
- a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30% pozostała część ogrodzenia ażurowa;
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
 - c) ściany tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;
 - d) dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%;
 - e) zakazu stosowania okładzin elewacyjnych typu siding z tworzyw sztucznych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,2;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20%.

3. Zasady ochrony środowiska: zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagany jest raport oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej jednorodzinnej nie mniejsza niż 800 m² ;
- 2) powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy wielorodzinnej nie mniejsza niż 1300 m² ;
- 3) powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej nie mniejsza niż 300 m² ;
- 4) zakaz podziału nieruchomości po zewnętrznym obrysie przegród budynków, za wyjątkiem ścian łączących w zabudowie zwartej i szeregowej.
- 5) dopuszcza się mniejszą powierzchnie, dla działek budowlanych wydzielonych jako mniejsze przed dniem uchwalenia planu oraz dla działek skrajnych, ograniczonych przynajmniej z dwóch stron drogą.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu: obiekty gospodarczo - garażowe o formie dostosowanej do budynku mieszkalnego.

6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych: obszar objęty planem znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej "OW" dla której obowiązują przepisy odrębne i § 16 niniejszej uchwały

7. Wskaźniki parkingowe:

- 1) wyznaczenie miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana;
- 2) ilość miejsc do parkowania - zgodna z § 15.

8. Zasady i ochrona ładu przestrzennego:

- 1) bryłę i funkcję projektowanych obiektów należy dostosować do rzeźby terenu i architektury otoczenia.
- 2) zakaz umieszczania reklam wolnostojących;
- 3) reklamy w postaci szyldów można lokalizować w części parterowej elewacji budynku, lub na ogrodzeniu w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej (w obszarze pasa nadokiennego).

9. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych.

10. Stawka procentowa 15%.

§ 27. Tereny oznaczone symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 2) uzupełniające, zajmując w sumie mniej niż 40% powierzchni zabudowy działki:
 - a) usługi sportu i rekreacji;
 - b) urządzenia towarzyszące;

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa wolnostojąca, jednorodzinna, bliźniacza;
- b) na terenach 1MN/U, 6MN/U dopuszcza się do 50% powierzchni zabudowy działki;
- c) na terenach 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5 MN/U dopuszcza się sytuowanie usług samodzielnie, bez zabudowy mieszkaniowej, na wydzielonych działkach;
- d) powierzchnia zabudowy mieszkaniowej do 350m²;

2) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:

- a) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 10 m,
- b) liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 2 plus poddasze użytkowe;

3) kształt i pokrycie dachu:

- a) dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach od 36° do 48°, pokryte dachówką w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym;
- b) dopuszczalne odstępstwa od form i rodzajów pokrycia budynków określonych w podpunkcie a, w przypadku remontu, dobudowy oraz odbudowy dachów istniejących;
- c) dachy płaskie wyłącznie nad wejściami i werandami.
- d) lukarny dachowe dopuszczone w dachach o spadku minimum 38°, kalenice (najwyższy element lukarn) powinny być obniżone o 50 cm od kalenicy dachu; łączna długość lukarn brutto na elewacji – nie więcej niż 30% długości dachu;

4) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:

- a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30% pozostała część ogrodzenia ażurowa;

- b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
 - c) ściany tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;
 - d) dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%;
 - e) zakazu stosowania okładzin elewacyjnych typu siding z tworzyw sztucznych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,9;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20%.

3. Zasady ochrony środowiska: zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagany jest raport oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 800 m²,
- 2) zakaz podziału nieruchomości po zewnętrznym obrysie przegród budynków, za wyjątkiem ścian łączących w zabudowie bliźniaczej.
- 3) dopuszcza się mniejszą powierzchnie, dla działek budowlanych wydzielonych jako mniejsze przed dniem uchwalenia planu oraz dla działek skrajnych, ograniczonych przynajmniej z dwóch stron drogą.

5. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej "OW" dla której obowiązują przepisy odrębne i § 16 niniejszej uchwały.

6. Wskaźniki parkingowe:

- 1) wyznaczenie miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana;
- 2) ilość miejsc do parkowania - zgodna z § 15.

7. Zasady i ochrona ładu przestrzennego:

- 1) bryłę i funkcję projektowanych obiektów należy dostosować do rzeźby terenu i architektury otoczenia.
- 2) zakaz umieszczania reklam wolnostojących;
- 3) reklamy w postaci szyldów można lokalizować w części parterowej elewacji budynku, lub na ogrodzeniu w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej (w obszarze pasa nadokiennego).

8. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z zasadami określonymi przez zarządców sieci.

9. Stawka procentowa 15%.

§ 28. Tereny oznaczone symbolami: 7MN/U.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej;
- 2) uzupełniające nie przekraczające w sumie 40% powierzchni zabudowy terenu:

- a) usługi sportu i rekreacji;
- b) urządzenia towarzyszące;

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa jednorodzinna, bliźniacza;
- b) zabudowa usługowa wydzielona i wbudowana;

- c) budynek gospodarczo - garażowy o powierzchni zabudowy do 50m² ;
 - d) powierzchnia zabudowy nowolokalizowanych budynków do 300m² ;
- 2) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:
- a) wysokość zabudowy usługowej do 10 m;
 - b) liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 2 plus poddasze użytkowe;
- 3) kształt i pokrycie dachu:
- a) dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połaci o spadkach od 36° do 48° , pokryte dachówką w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym;
 - b) dopuszczalne odstępstwa od formy i rodzaju pokrycia budynków, w przypadku remontu oraz odbudowy dachów istniejących;
 - c) dopuszczalna nadbudowa dachu;
 - d) dopuszczalne dachy płaskie i o mniejszym kącie nachylenia nad tarasami lub wejściami oraz nad dobudowanymi obiektami gospodarczo-garażowymi;
- 4) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:
- a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30% pozostała część ogrodzenia ażurowa;
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
 - c) ściany tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;
 - d) dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%;
 - e) zakazu stosowania okładzin elewacyjnych typu siding z tworzyw sztucznych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,0;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20%.

3. Zasady ochrony środowiska: zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagany jest raport oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;

4. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych:

- 1) Zabudowa w odległości do 10m od terenów KK wymaga uzgodnienia z jego administratorem terenów kolejowych.

5. Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 800 m²
- 2) dopuszcza się mniejszą powierzchnie, dla działek budowlanych wydzielonych jako mniejsze przed dniem uchwalenia planu oraz dla działek skrajnych, ograniczonych przynajmniej z dwóch stron drogą.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenie w użytkowaniu: obiekty gospodarczo-garażowe o formę dostosowanej do budynku mieszkalnego.

7. Wskaźniki parkingowe:

- 1) wyznaczenie miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana:
- 2) ilość miejsc do parkowania - zgodna z § 15.

8. Zasady i ochrona ład przestrzennego:

- 1) bryłę i funkcję projektowanych obiektów należy dostosować do rzeźby terenu i architektury otoczenia.

2) reklamy w postaci szyldów można lokalizować w części parterowej elewacji budynku, lub na ogrodzeniu w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej (w obszarze pasa nadokiennego).

9. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z zasadami określonymi przez zarządców sieci.

10. Stawka procentowa 15%.

§ 29. Tereny oznaczone symbolami: 1U – 6U.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: teren zabudowy usługowej.

2) uzupełniające nie przekraczające w sumie 40% powierzchni zabudowy terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa;

b) urządzenia towarzyszące;

c) usługi sportu i rekreacji;

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) warunki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy na terenach 1U-5U nowo lokalizowanych budynków usługowych do 400 m²

b) na terenie 6U dopuszczona lokalizacja obiektów o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m² ;

c) zabudowa mieszkaniowa wyłącznie zajmująca nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynków na działce.

2) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:

a) wysokość zabudowy usługowej do 10 m;

b) liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 2 plus poddasze użytkowe;

3) kształt i pokrycie dachu:

a) dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połaci o spadkach od 28° do 48° , pokryte dachówką w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym;

b) dopuszczalne dachy płaskie i o mniejszym kącie nachylenia nad halami, tarasami lub nad wejściami oraz nad dobudowanymi obiektami gospodarczo – garażowymi;

4) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:

a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30% pozostała część ogrodzenia ażurowa;

b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;

c) ściany tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;

d) dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%,

e) zakazu stosowania okładzin elewacyjnych typu siding z tworzyw sztucznych;

5) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,0;

6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20%.

3. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych: zabudowa w odległości do 10 m od terenu KK wymaga uzgodnienia z jego administratorem terenów kolejowych.

4. Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 1000 m² , dla obiektów o powierzchni zabudowy do 350 m² .
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 1500 m² , dla obiektów o powierzchni zabudowy powyżej 350 m² .
- 3) dopuszcza się mniejszą powierzchnie, dla działek budowlanych wydzielonych jako mniejsze przed dniem uchwalenia planu oraz dla działek skrajnych, ograniczonych przynajmniej z dwóch stron drogą.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu: obiekty gospodarczo - garażowe o formie dostosowanej do budynku mieszkalnego.

6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych: obszar objęty planem znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej "OW" dla której obowiązują przepisy odrębne i § 16 niniejszej uchwały.

7. Obsługa komunikacyjna: z terenów dróg publicznych i sieci prywatnych dróg wewnętrznych.

8. Wskaźniki parkingowe:

- 1) wyznaczenie miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana;
- 2) ilość miejsc do parkowania - zgodna z § 15.

9. Zasady i ochrona ładu przestrzennego:

- 1) bryłę i funkcję projektowanych obiektów należy dostosować do rzeźby terenu i architektury otoczenia.
- 2) reklamy w postaci szyldów można lokalizować w części parterowej elewacji budynku, lub na ogrodzeniu w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej (w obszarze pasa nadokiennego).

10. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z zasadami określonymi przez zarządców sieci.

11. Stawka procentowa 15%.

§ 30. Tereny oznaczone symbolami: 1U/RU.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem terenów obsługi rolnictwa.
- 2) uzupełniające nie przekraczające w sumie 40% powierzchni zabudowy terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa;
- b) urządzenia towarzyszące;
- c) usługi sportu i rekreacji;

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) warunki zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkaniowa wyłącznie zajmująca nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynków na działce
- 2) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:
 - a) wysokość zabudowy do 10 m;
 - b) liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 2 plus poddasze użytkowe;
- 3) kształt i pokrycie dachu:
 - a) dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połąci o spadkach od 36° do 48° , pokryte dachówką w kolorze ceglastym, czerwonym, czarnym lub brązowym;
 - b) dopuszczalne dachy płaskie i o mniejszym kącie nachylenia nad halami, tarasami lub nad wejściami oraz nad dobudowanymi obiektami gospodarczo – garażowymi;
- 4) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30% pozostała część ogrodzenia ażurowa;

- b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
 - c) ściany tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;
 - d) dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%;
 - e) zakazu stosowania okładzin elewacyjnych typu siding z tworzyw sztucznych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,0;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20%.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 1000 m² , dla obiektów o powierzchni zabudowy do 350 m² .
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 1500 m² , dla obiektów o powierzchni zabudowy powyżej 350 m² .
- 3) dopuszcza się mniejszą powierzchnie, dla działek budowlanych wydzielonych jako mniejsze przed dniem uchwalenia planu oraz dla działek skrajnych, ograniczonych przynajmniej z dwóch stron drogą.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu: obiekty gospodarczo - garażowe o formie dostosowanej do budynku mieszkalnego.

5. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych: obszar objęty planem znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej "OW" dla której obowiązują przepisy odrębne i § 16 niniejszej uchwały.

6. Obsługa komunikacyjna: z terenów dróg publicznych i sieci prywatnych dróg wewnętrznych.

7. Wskaźniki parkingowe:

- 1) wyznaczenie miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana;
- 2) ilość miejsc do parkowania - zgodna z § 15.

8. Zasady i ochrona ładu przestrzennego:

- 1) bryłę i funkcję projektowanych obiektów należy dostosować do rzeźby terenu i architektury otoczenia.
- 2) reklamy w postaci szyldów można lokalizować w części parterowej elewacji budynku, lub na ogrodzeniu w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej (w obszarze pasa nadokiennego).

9. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z zasadami określonymi przez zarządców sieci.

10. Stawka procentowa 15%.

§ 31. Tereny oznaczone symbolami: 1U/MN, 2U/MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej..
- 2) Uzupełniające nie przekraczające w sumie 40% powierzchni zabudowy terenu:

- a) usługi sportu i rekreacji;
- b) urządzenia towarzyszące;

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;
- b) zabudowa usługowa wydzielona i wbudowana;
- c) c) budynek gospodarczo - garażowy o powierzchni zabudowy do 50 m²;

- d) powierzchnia zabudowy nowo lokalizowanych budynków do 300 m²;
 - e) zabudowa mieszkaniowa lokalizowana nie bliżej niż 20 m od linii rozgraniczającej drogi KD(G);
 - f) elewacje frontowa zabudowy położonej bliżej niż 20 m od linii rozgraniczającej drogi KD(G) usytuowane od strony drogi głównej KD(G);
- 2) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:
- a) wysokość zabudowy do 10 m,
 - b) liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 2 plus poddasze użytkowe;
- 3) kształt i pokrycie dachu:
- a) dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połaci o spadkach od 36° do 48°, pokryte dachówką w kolorze ceglastym, czarnym, czerwonym lub brązowym;
 - b) dopuszczalne odstępstwa od form i rodzajów pokrycia budynków, w przypadku remontu oraz odbudowy dachów istniejących;
 - c) dopuszczalna nadbudowa dachu;
 - d) dopuszczalne dachy płaskie i o mniejszym kącie nachylenia nad tarasami lub nad wejściami oraz nad dobudowanymi obiektami gospodarczo – garażowymi;
- 4) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:
- a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30% pozostała część ogrodzenia ażurowa;
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
 - c) ściany tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;
 - d) dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%;
 - e) zakazu stosowania okładzin elewacyjnych typu siding z tworzyw sztucznych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,2;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20%.

3. Zasady ochrony środowiska: zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagany jest raport oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;

4. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych:

- 1) Zabudowa w odległości do 10 m od terenu KK wymaga uzgodnienia z jego administratorem terenów kolejowych.
- 2) obszar znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej "OW" dla której obowiązują przepisy odrębne i § 16 niniejszej uchwały.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 800 m²,
- 2) dopuszcza się mniejszą powierzchnie, dla działek budowlanych wydzielonych jako mniejsze przed dniem uchwalenia planu oraz dla działek skrajnych, ograniczonych przynajmniej z dwóch stron drogą.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu: obiekty gospodarczo - garażowe o formie dostosowanej do budynku mieszkalnego.

7. Wskaźniki parkingowe:

- 1) wyznaczenie miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana;

2) ilość miejsc do parkowania - zgodna z § 15.

8. Zasady i ochrona ład przestrzennego:

1) bryłę i funkcję projektowanych obiektów należy dostosować do rzeźby terenu i architektury otoczenia.

2) reklamy w postaci szyldów można lokalizować w części parterowej elewacji budynku, lub na ogrodzeniu w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej (w obszarze pasa nadokiennego).

9. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z zasadami określonymi przez zarządców sieci.

§ 32. Tereny oznaczone symbolem: 1P/U.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: teren zabudowy przemysłowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

2) uzupełniające nie przekraczające w sumie 50% powierzchni zabudowy terenu:

a) usługi sportu i rekreacji;

b) urządzenia towarzyszące;

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) 1) warunki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy nowo lokalizowanych budynków do 400 m².

b) dla obiektów znajdujących się w odległości mniejszej niż 30 m od granicy terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszczalne wartości progowe poziomu hałasu w środowisku, wyrażone równoważnym poziomem dźwięku wynoszą: 65 dB w dzień i 55 dB w nocy.

c) reklamy w postaci szyldów można lokalizować w części parterowej elewacji budynku, w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej.

2) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:

a) wysokość zabudowy do 12 m,

b) liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 2 plus poddasze użytkowe;

3) kształt i pokrycie dachu:

a) dachy wielospadowe o spadkach od 28° do 48°, pokryte dachówką w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym;

b) dopuszczalne odstępstwa od form i rodzajów pokrycia budynków, w przypadku remontu oraz odbudowy dachów istniejących;

c) dopuszczalne dachy płaskie i o mniejszym kącie nachylenia;

4) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:

a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30% pozostała część ogrodzenia ażurowa;

b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych,

c) ściany tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;

d) dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,2;

6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15%.

3. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych:

1) Teren znajdują się na obszarze zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych nr 320 „Pradolina Rzeki Odra (S Wrocław)”, dla którego obowiązują przepisy szczególne.

2) zabudowa w odległości do 10 m od terenu KK wymaga uzgodnienia z jego administratorem terenów kolejowych.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 1000 m²,

2) dopuszcza się mniejszą powierzchnię, dla działek budowlanych wydzielonych jako mniejsze przed dniem uchwalenia planu oraz dla działek skrajnych, ograniczonych przynajmniej z dwóch stron drogą.

5. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych: obszar objęty planem znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej "OW" dla której obowiązują przepisy odrębne i § 16 niniejszej uchwały.

6. Obsługa komunikacyjna: z terenów dróg publicznych i sieci prywatnych dróg wewnętrznych.

7. Wskaźniki parkingowe:

1) wyznaczenie miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana;

2) ilość miejsc do parkowania - zgodna z § 15.

8. Zasady i ochrona ładu przestrzennego:

1) bryłę i funkcję projektowanych obiektów należy dostosować do rzeźby terenu i architektury otoczenia.

2) reklamy w postaci szyldów można lokalizować w części parterowej elewacji budynku, lub na ogrodzeniu w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej (w obszarze pasa nadokiennego).

9. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z zasadami określonymi przez zarządców sieci.

10. Stawka procentowa 15%.

§ 33. Tereny oznaczone symbolami 1P, 2P, 3P, 4P, 5P, 6P.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: teren zabudowy przemysłowej.

2) Uzupełniające zajmujące w sumie mniej niż 40% powierzchni zabudowy działki:

a) usługi;

b) urządzenia towarzyszące;

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) warunki zagospodarowania terenu:

a) zabudowa przeznaczona pod działalność produkcyjną, magazynową i składową wraz z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi, częścią socjalną i biurową;

b) zabudowa usługowa;

c) nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej oraz innych budynków z pomieszczeniami mieszkalnymi;

d) urządzenia techniczne związane z produkcją (kotłownie, stacje transformatorowe, tymczasowe zbiorniki na ścieki bytowe) na terenie własnym inwestora;

e) dla obiektów znajdujących się w odległości mniejszej niż 30 m od granicy terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszczalne wartości progowe poziomu hałasu w środowisku, wyrażone równoważnym poziomem dźwięku wynoszą: 65 dB w dzień i 55 dB w nocy.

2) kształt i pokrycie dachu:

a) dachy wielospadowe o spadkach od 28° do 48° ,

b) dopuszczalne dachy płaskie i o mniejszym kącie.

3) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,2;

4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15%.

3. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych: zabudowa w odległości do 10 m od terenu KK wymaga uzgodnienia z jego administratorem terenów kolejowych.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 4000 m².

2) dopuszcza się mniejszą powierzchnię, dla działek budowlanych wydzielonych jako mniejsze przed dniem uchwalenia planu oraz dla działek skrajnych, ograniczonych przynajmniej z dwóch stron drogą.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu: na terenie 4P ustala się strefę ograniczonego użytkowania projektowanego gazociągu, wynoszącą 30 m po 15 m od osi gazociągu w każdą stronę, gdzie obowiązuje m.in. zakaz urządzania składowisk, postojów sprzętu mechanicznego, szklarni i tuneli foliowych, a w odległości po 3,0 m od osi gazociągu zakaz sadzenia drzew i krzewów oraz urządzania ogrodzeń, wg przepisów szczególnych.

6. Obszar znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej "OW", dla której obowiązują przepisy odrębne i § 16 niniejszej uchwały

7. Wskaźniki parkingowe:

1) wyznaczenie miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana;

2) ilość miejsc do parkowania - zgodna z § 15.

8. Zasady i ochrona ład przestrzennego: bryłę i funkcję projektowanych obiektów należy dostosować do rzeźby terenu i architektury otoczenia.

9. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z zasadami określonymi przez zarządców sieci.

10. Stawka procentowa 15%.

§ 34. Tereny oznaczone symbolami: 1R.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny rolne;

2) uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

2. Zasady kształtowania zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) warunki zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji budynków i budowli;

b) dopuszczenie wytyczenia tras sportowo - rekreacyjnych, w tym wydzielonych ścieżek rowerowych i pieszych, wyłącznie w granicach dróg gospodarczych;

c) zalecenie podziemnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej;

2) ogrodzenia:

a) zakaz stałego grodzenia terenu.

3. Zasady ochrony środowiska: zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagany jest raport oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.

4. Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości: minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 5000 m².

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu: dopuszczenie tymczasowych, lokalizowanych na okres do 6 miesięcy, urządzeń i obiektów niezbędnych do organizacji imprez masowych.

6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych: obszar objęty planem znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej "OW" dla której obowiązują przepisy odrębne i § 16 niniejszej uchwały.

7. Obsługa komunikacyjna: z terenów dróg publicznych i sieci dróg wewnętrznych.

8. Zasady i ochrona ładu przestrzennego: ustala się zakaz stosowania nawierzchni ciągów komunikacyjnych z materiałów wodoszczelnych.

9. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z zasadami określonymi przez zarządców sieci.

10. Stawka procentowa 0,1%.

§ 35. Tereny oznaczone symbolami: 1E, 2E.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny infrastruktury;

2) uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

2. Zasady kształtowania zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) warunki zagospodarowania terenu:

a) zalecenie podziemnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej;

b) dopuszcza sytuowania stacji transformatorowych

c) nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej oraz innych budynków z pomieszczeniami mieszkalnymi;

d) urządzenia techniczne związane z produkcją (kotłownie, stacje transformatorowe, tymczasowe zbiorniki na ścieki bytowe) na terenie własnym inwestora;

e) dla obiektów znajdujących się w odległości mniejszej niż 30 m od granicy terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszczalne wartości progowe poziomu hałasu w środowisku, wyrażone równoważnym poziomem dźwięku wynoszą: 65 dB w dzień i 55 dB w nocy.

2) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:

a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30%, pozostała część ogrodzenia ażurowa;

b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;

c) ściany tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;

d) dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%,

e) zakazu stosowania okładzin elewacyjnych typu siding z tworzyw sztucznych;

3. Zasady i ochrona ładu przestrzennego: ustala się zakaz stosowania nawierzchni ciągów komunikacyjnych z materiałów wodoszczelnych.

4. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych: obszar objęty planem znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej "OW" dla której obowiązują przepisy odrębne i § 16 niniejszej uchwały.

5. Obsługa komunikacyjna: z terenów dróg publicznych i sieci dróg wewnętrznych.

6. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z zasadami określonymi przez zarządców sieci.

7. Stawka procentowa 0,1%.

§ 36. Tereny oznaczone symbolami: 1ZP.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny zieleni urządzonej;

2) uzupełniające:

- a) urządzenia towarzyszące,
- b) usługi sportu i rekreacji.

2. Zasady kształtowania zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) zalecenie podziemnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej;
- b) dopuszcza sytuowania stacji transformatorowych,
- c) nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej oraz innych budynków z pomieszczeniami mieszkalnymi;
- d) dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%;

3. Zasady i ochrona ładu przestrzennego: ustala się zakaz stosowania nawierzchni ciągów komunikacyjnych z materiałów wodoszczelnych.

4. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych: obszar objęty planem znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej "OW" dla której obowiązują przepisy odrębne i § 16 niniejszej uchwały.

5. Obsługa komunikacyjna: z terenów dróg publicznych i sieci dróg wewnętrznych.

6. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z zasadami określonymi przez zarządców sieci.

7. Stawka procentowa 0,1%.

§ 37. Tereny oznaczone symbolami: 1KD(G), 2KD(G), 3KD(G), 4KD(G).

1. 1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: teren drogi publicznej klasy głównej;

2) uzupełniające: urządzenia towarzyszące;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość minimum 35 m w liniach rozgraniczających;

2) linia zabudowy obiektów budowlanych co najmniej 20 m od linii rozgraniczających dróg jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej;

3) dopuszcza się zmniejszenie odległości linii zabudowy za zgodą zarządcy drogi.

4) obsługa obszarów przyległych poprzez zjazdy na drogi 2 KD(Z), 1KD(Z), 1KD(L), 3KD(L), 4KD(L), wyłącznie na zasadach ustalonych przez zarządcę drogi;

5) dopuszcza się pasy zieleni, w tym szpalery drzew po obu stronach jezdni.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) nawierzchnia utwardzona;

2) lokalizacja reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 4 m² w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą ulicy.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy w liniach rozgraniczających terenów.

5. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych: obszar objęty planem znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej "OW" dla której obowiązują przepisy odrębne i § 16 niniejszej uchwały.

6. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z zasadami określonymi przez zarządców sieci.

7. Stawka procentowa 0,1%.

§ 38. Tereny oznaczone symbolami: 1KD(Z), 2KD(Z), 3KD(Z), 4KD(Z), 5KD(Z).

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

2) uzupełniające: infrastruktura techniczna;

2. Zasady zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) szerokość drogi minimum 25 m w liniach rozgraniczających;

2) dla drogi 5KD(Z) dopuszcza się pozostawienie linii rozgraniczających jak na rysunku planu;

3) linia zabudowy obiektów budowlanych co najmniej 10 m od linii rozgraniczających dróg jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej;

4) zakaz lokalizacji budynków;

5) dopuszcza się pasy zieleni, w tym szpalery drzew po obu stronach jezdni;

6) ogranicza się ilość wjazdów na drogi główne do niezbędnych, dla nowych obiektów należy organizować wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) nawierzchnia utwardzona;

2) lokalizacja reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 4 m² w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą ulicy.

3) w obszarze objętym strefą „B” obowiązuje zakaz lokalizacji reklam;

4. Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy w liniach rozgraniczających terenów.

5. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych: obszar objęty planem znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej "OW" dla której obowiązują przepisy odrębne i § 16 niniejszej uchwały.

6. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z zasadami określonymi przez zarządców sieci.

7. Stawka procentowa 0,1%.

§ 39. Tereny oznaczone symbolami: 1KD(L), 2KD(L), 3KD(L), 4KD(L), 5KD(L), 6KD(L).

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;

2) uzupełniające: urządzenia towarzyszące;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających minimum 15 m;

2) szerokość jezdni minimum 6 m;

3) linia zabudowy obiektów budowlanych co najmniej 8 m od linii rozgraniczających dróg, jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej;

4) dopuszcza się pasy zieleni, w tym szpalery drzew po obu stronach jezdni;

5) obowiązuje realizacja obustronnego chodnika oraz oświetlenia ulicznego;

6) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych oraz przystanków autobusowych;

7) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) nawierzchnia utwardzona;

2) lokalizacja reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 4 m² w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą ulicy.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy w liniach rozgraniczających terenów.

5. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych: obszar objęty planem znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej "OW" dla której obowiązują przepisy odrębne i § 16 niniejszej uchwały.

6. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z zasadami określonymi przez zarządców sieci.

7. Stawka procentowa 0,1%.

§ 40. Tereny oznaczone symbolami: 1KD(D) -16KD(D).

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

2) uzupełniające: urządzenie towarzyszące;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających w istniejących granicach własności, dopuszcza się zwiększenie szerokości linii rozgraniczających do 12m;

2) szerokość jezdni dwukierunkowej minimum 5 m;

3) dopuszcza się jezdnie jednokierunkowe o szerokości minimum 4 m;

4) linia zabudowy obiektów budowlanych co najmniej 6 m od linii rozgraniczających dróg jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej;

5) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych;

6) obowiązuje jedna jezdnia mająca co najmniej jeden pas ruchu w każdym kierunku jazdy;

7) dopuszcza się pasy zieleni, w tym szpalery drzew po obu stronach jezdni;

8) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) nawierzchnia utwardzona;

2) lokalizacja reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 4 m² w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą ulicy.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy w liniach rozgraniczających terenów.

5. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych: obszar objęty planem znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej "OW" dla której obowiązują przepisy odrębne i § 16 niniejszej uchwały.

6. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z zasadami określonymi przez zarządców sieci.

7. Stawka procentowa 0,1%.

§ 41. Tereny oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW.

1. Przeznaczenie terenu:

1) Podstawowe: teren dróg wewnętrznych.

2) uzupełniające: urządzenia towarzyszące;

2. Zasady zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających w min 6 m;

- 2) linia zabudowy obiektów budowlanych co najmniej 4 m od linii rozgraniczających dróg jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych;
- 5) dopuszcza się stosowanie przeszkód zmniejszających prędkość jazdy;
- 6) dopuszcza się pasy zieleni, w tym szpalery drzew po obu stronach jezdni;
- 7) dopuszcza się, aby nie wyodrębnić jezdni i chodników;
- 8) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy w liniach rozgraniczających terenów.

4. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych: obszar objęty planem znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej "OW" dla której obowiązują przepisy odrębne i § 16 niniejszej uchwały.

5. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z zasadami określonymi przez zarządców sieci.

6. Stawka procentowa 0,1%.

§ 42. Tereny oznaczone symbolami: 1KPJ - 20KPJ.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Podstawowe: droga pieszo - jezdna.
- 2) uzupełniające: urządzenia towarzyszące;

2. Zasady zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających w istniejących granicach własności, dopuszcza się zwiększenie szerokości linii rozgraniczających do 10 m;
- 2) linia zabudowy obiektów budowlanych co najmniej 6 m od linii rozgraniczających dróg jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych;
- 5) dopuszcza się stosowanie przeszkód zmniejszających prędkość jazdy;
- 6) dopuszcza się pasy zieleni, w tym szpalery drzew po obu stronach jezdni;
- 7) dopuszcza się, aby nie wyodrębnić jezdni i chodników;
- 8) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nawierzchnia utwardzona;
- 2) lokalizacja reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 4 m² w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą ulicy.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy w liniach rozgraniczających terenów.

5. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych: obszar objęty planem znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej "OW" dla której obowiązują przepisy odrębne i § 16 niniejszej uchwały.

6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych: obszar objęty planem znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej "OW" dla której obowiązują przepisy odrębne i § 16 niniejszej uchwały.

7. Stawka procentowa 0,1%.

§ 43. Tereny oznaczone symbolami: 1KK, 2KK

1. Przeznaczenie terenu:

1) Podstawowe: tereny kolejowe otwarte.

2) uzupełniające: urządzenia towarzyszące;

2. Ze względu na uwarunkowania przestrzenne niezbędne udostępnienie części terenów dla realizacji dróg publicznych, na obszarach oznaczonych na rysunku planu linią przerywaną.

3. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych: obszar objęty planem znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej "OW" dla której obowiązują przepisy odrębne i § 16 niniejszej uchwały.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe.

§ 44. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jelcz - Laskowice.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Jelczu-
Laskowicach

Henryk Koch

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Jelczu-
Laskowicach

Henryk Koch

Załączniki binarne

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XIII.76.2011 z dnia 29 lipca 2011 r.
rysunek MPZP Laskowice - Obwodnica - 2011
Zalacznik1.JPG

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XIII.76.2011 z dnia 29 lipca 2011 r.
Załącznik nr 2 - lista nieuwzględnionych uwag MPZP I-II
Zalacznik2.doc

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XIII.76.2011 z dnia 29 lipca 2011 r.
zal nr3 rozstrz infrastr laskowice-obwodnica
Zalacznik3.doc