

pracownia projektowa

mgr inż. arch. JOANNA MIERZEJEWSKA

siedziba firmy: 55 - 114 Wisznia Mała;

biuro: 51 - 608 Wrocław;

NIP 895-001-61-03 REGON 931090360

Ligota Piękna al. Brzozowa 13

ul. Różyckiego 1c pok. 205

PKO BP II O/ WROCŁAW

tel. 502 280 509

tel.(071) 348 10 81 w. 214

10205239 - 305671 - 270 - 1 - 111

ZARZĄD MIASTA I GMINY W JELCZU-LASKOWICACH

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM MIASTA JELCZ-LASKOWICE

MPZP CENTRUM

UCHWAŁA NR XXX/264/2001
RADY MIEJSKIEJ W JELCZU LASKOWICACH
z dnia 2 lutego 2001 roku

OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
NR 33... Z DNIA 17 KWIEŚNIA 2001 POZ. 337

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. arch. Joanna Mierzejewska z zespołem:
mgr inż. arch. Szymon Hanisz
mgr inż. arch. Jadwiga Mierzejewska - Hanisz

JELCZ - LASKOWICE 2001

UCHWAŁA NR XXX/264/2001
RADY MIEJSKIEJ W JELCZU LASKOWICACH
z dnia 2 lutego 2001 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
CENTRUM MIASTA JELCZ-LASKOWICE

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym /tekst jednolity z 1996 r. Dz.U. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami/ i art. 26 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r /tekst jednolity z 1999 r. Dz.U. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami/ oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr VIII/66/99 Rady Miejskiej z dnia 31.03.99r., Rada Miejska w JELCZU - LASKOWICACH uchwala, co następuje :

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centrum Jelcza – Laskowic zwany dalej w skrócie **MPZP Centrum**, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu i warunkach zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:

1. rysunku MPZP CENTRUM w skali 1:1000 stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały określającego :
 - linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
 - linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi
 - linie rozgraniczające tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych,
 - granice terenów lub obiektów podlegających ochronie,
 - linie rozgraniczające tereny infrastruktury technicznej
 - linie zabudowy

Rysunek planu obowiązuje w zakresie oznaczonej: funkcji terenu, linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz elementów zagospodarowania Rynku opisanych w legendzie.

2. zasad zagospodarowania terenu określonych w rozdziale II niniejszej uchwały określających:
 - przeznaczenie terenów, w tym tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych
 - lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym również gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,
 - zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane,
 - obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu winny każdorazowo zawierać ogólne i szczegółowe ustalenia niniejszego planu .
3. zasad uzbrojenia terenu określonych w rozdziale III niniejszej uchwały określających:
 - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

4. zasad ochrony środowiska określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały określających:
 - zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
 - szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,

§ 2

Ileć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

1. **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia MPZP CENTRUM, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
2. **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1 000 z oznaczoną graficznie funkcją terenu, podziałem terenu, linie zabudowy stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
3. **terenie** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem jednostki, numerem kolejnym i symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;

ROZDZIAŁ II

Zasady zagospodarowania terenu

§ 3

USTALENIA OGÓLNE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

Ustalenia ogólne dotyczą wszystkich terenów objętych planem – w wypadku kiedy ustalenia szczegółowe określają inne zasady zagospodarowania terenu - obowiązują ustalenia szczegółowe.

I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

1. Inwestowanie na terenie objętym planem będzie poprzedzone:
 - kompleksowym wytyczeniem układu komunikacyjnego
 - realizacją podstawowych sieci uzbrojenia.
2. W terenach mieszkaniowych wyklucza się możliwość wprowadzenia funkcji mogących mieć negatywny wpływ na środowisko i komfort zamieszkania.
3. W terenach wskazanych jako publiczne tereny zieleni i ogrody działkowe wyklucza się zainwestowanie kubaturowe nie wskazane w ustaleniach szczegółowych z wyjątkiem niezbędnych urządzeń technicznych uzbrojenia nie przewidzianych niniejszym planem oraz urządzeń zabaw dla dzieci i niewielkich niekubaturowych urządzeń sportowych: ścieżki zdrowia, boiska.
4. Do czasu realizacji pełnego programu inwestycji przewiduje się użytkowanie terenów jak dotąd lub jako zieleni nieurządzonej.
5. Oznaczona na rysunku planu obowiązująca linia zabudowy oznacza, że elewacja frontowa budynku lub jego części musi być z nią zgodna.
6. Oznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy oznacza, że elewacja budynku lub jej element nie może być bliżej ulicy niż jest to określone.
7. Brak oznaczonej linii zabudowy oznacza, że lokalizacja obiektów jest dowolna z zachowaniem wymogów prawa budowlanego.

8. Określone w niniejszym planie etapowanie realizacji osiedli mieszkaniowych jest uzależnione od przyjętej kolejności uzbrajania terenów budowlanych. Dopuszcza się zmianę tej kolejności przy zachowaniu zasady, że decyzje o warunkach zabudowy wydawane są tylko dla terenów uzbrojonych (minimum: droga, woda, kanalizacja, energia) lub będących w trakcie uzbrajania.
9. Wszystkie sieci uzbrojenia technicznego winny przebiegać w liniach rozgraniczających ulic. Wyjątkowo w terenach zieleni publicznej lub w działkach inwestorów na ich wniosek lub za ich zgodą.
10. W zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej MN dopuszcza się zabudowę max. 25 % powierzchni działki.
11. W zabudowie jednorodzinnej z usługami MN/U i U/MN dopuszcza się zabudowę max. 40 % powierzchni działki.
12. Oznaczone na rysunku planu zarysy obiektów projektowanych są graficzną propozycją, są orientacyjne i nie obowiązują inwestora.
13. W razie rezygnacji z realizacji urządzeń uzbrojenia technicznego przewidzianych planem (za zgodą właściciela sieci) należy tereny wskazane do ich realizacji włączyć do sąsiadujących terenów o innej funkcji.
14. Każde przekształcenie dowolnej funkcji terenu na zielen publiczną należy uważać za zgodne z planem.

II USTALENIA OGÓLNE DLA WYSTĘPUJĄCYCH W PLANIE FUNKCJI TERENÓW OZNACZONYCH:

- C - Teren centralny: rynek jako główny plac miejski, tereny usług centrotwórczych.
- Wyłącznie obiekty usług, których lokalizacja w centrum jest uzasadniona znaczną ilością użytkowników oraz wynikający z funkcji charakter architektury pozwala na nadanie miejscu znaczenia reprezentacyjnego i wyróżniającego w przestrzeni miejskiej.
 - Wszystkie obiekty winny być szczególnie starannie zaprojektowane z uwzględnieniem i nawiązaniem do wcześniej zrealizowanych elementów centrum, niezbędne podkreślenie wyjątkowości miejsca poprzez użycie szlachetnych materiałów wykończeniowych i elementów wyrazu architektonicznego właściwego dla najważniejszego miejsca w mieście.
 - Zaleca się łączenie funkcji w określonych w ustaleniach szczegółowych obiektach o znacznej kubaturze: obiekty administracji: biura, urzędy, banki, hotele, biura podróży; pracownie; usługi gastronomii w dużej gamie i wyborze: restauracje, kawiarnie, pizzerie, puby; usługi handlu: eleganckie sklepy, butik; usługi zdrowia: gabinety, salony piękności; usługi kultury: kluby, sale bilardowe, biblioteki, galerie sztuki itp.
 - Wyklucza się: rozdrabnianie przestrzeni usługowej na małe obiekty budowlane (w tym tymczasowe), wyklucza się również: duże hale handlowe, magazyny, hurtownie, zakłady produkcyjne, usługi hałaśliwe lub obiekty nieestetyczne.
 - W przestrzeniach otwartych należy lokalizować starannie zaprojektowane elementy małej architektury: posadzki, zielen, ławki, latarnie, fontanny, rzeźby itp.
 - Wszystkie elewacje należy traktować jako frontowe, nie przewiduje się grodzienia terenów, wprowadzania terenów magazynowych i technicznych na zaplecze. Wszystkie funkcje obiektów (za wyjątkiem ogródków letnich) wewnątrz budynków.
- C/Z - Teren centralny z zielenią urządzoną - zorganizowaną - patrz ustalenia szczegółowe.

- U – Teren usług – bez określania rodzaju działalności usługowej.
- Usługi wyłącznie nieuciążliwe, usługi dla ludności lub firm.
 - Obiekty wbudowane w obiekty wielofunkcyjne lub wolnostojące.
 - Hala widowiskowa, gastronomia, handel, kultura, zdrowie.
 - Wyklucza się hurtownie, warsztaty samochodowe.
 - Architektura reprezentacyjna obiektów zlokalizowanych przy ulicy Oławskiej i ulicach lokalnych.
 - Na etapie pozwolenia na budowę dla projektowanych usług w zabudowie mieszkaniowej należy uzyskać postanowienie Powiatowego Inspektora Sanitarnego.
 - Miejsca postojowe dla pojazdów użytkowników na posesji własnej.
 - Zabudowa max. 50% działki, w części pozostałej parking i zieleni.
 - Zabudowa do 3 kondygnacji.

UK – Teren usług kultury.

- Kościół

US – Teren usług sportu i rekreacji.

- Stadion sportowy, boiska, urządzenia sportowe w zieleni, pola biwakowe, przystań wodna, basen.
- Obiekty kubaturowe: sale gimnastyczne, siłownie, sauny, solaria, kręgielnie itp.
- Usługi w zieleni publicznie dostępnej - nie zaleca się grodzienia działek.
- Miejsca postojowe dla pojazdów użytkowników na posesji własnej.
- Obiekty kubaturowe do 3 kondygnacji.

UR – Teren aktywności gospodarczej – usługi rzemiosła i inne.

- Usługi wszelkiego rodzaju z wyłączeniem mogących pogorszyć stan środowiska.
- Dopuszcza się produkcję nieuciążliwą.
- Bazy budowlane, komisje samochodowe, hurtownie, wytwórnie mat. budowlanych (z wyłączeniem dużych betoniarni używających wibratorów i produkcji mas bitumicznych), warsztaty napraw samochodów (z wyłączeniem lakierni i blacharstwa) inne warsztaty.
- Uciążliwość hałasowa, zapachowa, emisja do atmosfery gazów i pyłów nie może pogorszyć komfortu zamieszkiwania na terenach mieszkaniowych i rekreacji w ogrodach działkowych.
- Na etapie pozwolenia na budowę dla projektowanych usług należy uzyskać postanowienie Powiatowego Inspektora Sanitarnego.
- Miejsca postojowe dla pojazdów użytkowników na posesji własnej.
- Zabudowa do 2 kondygnacji.

MW/U – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

- Teren zorganizowanej działalności inwestycyjnej polegającej na kompleksowej realizacji inwestycji wraz z uzbrojeniem terenu.
- Zabudowa wielorodzinna o wysokości od 2,5 do 5 kondygnacji.
- W parterach wskazane usługi wbudowane - wyłącznie nieuciążliwe.
- Zieleni osiedlowa z urządzeniami zabaw dla dzieci, mała architektura, możliwe garaże w przyziemiu, parkingi dla mieszkańców na terenie działki.
- Powierzchnia zabudowy max 40% działki.

- Dopuszcza się zamianę (tylko w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych) na zabudowę szeregową (wyłącznie jako teren zorganizowanej działalności inwestycyjnej)
- Dopuszcza się zamianę na obiekty usługowe centrotwórcze - patrz ustalenia dla terenów C.

U/MW – Teren administracji z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej. Plebania.

MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- Dopuszcza się w budynku mieszkalnym lokalizację usługi nieuciążliwej - gabinet, biuro, pracownia artystyczna itp. Na etapie pozwolenia na budowę dla projektowanych usług nieuciążliwych towarzyszących funkcji mieszkaniowej należy uzyskać postanowienie Powiatowego Inspektora Sanitarnego.
- Wyklucza się lokalizację obiektów towarzyszących funkcji mieszkaniowej mogących pogorszyć stan środowiska.
- Budynek mieszkalny nie wyższy niż 2,5 kondygnacji (w tym 0,5 kondygnacji to poddasze użytkowe).
- Miejsca postojowe dla wszystkich pojazdów właściciela na posesji własnej. W wypadku prowadzenia działalności gospodarczej właściciel zapewnia miejsca postojowe również dla klientów.
- Możliwa zamiana funkcji na zieleni.
- Możliwe łączenie dwóch sąsiednich działek - szczególnie dla obiektów z usługami.
- Wyklucza się przekształcenie w zabudowę wielorodzinną i szeregową (z wyjątkiem terenów, gdzie ustalenia szczegółowe to dopuszczają – wtedy zorganizowana działalność inwestycyjna bez podziału na działki i budownictwa szeregowego indywidualnego).

MN/U – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi.

- W budynku mieszkalnym zalecane usługi nieuciążliwe. Na etapie pozwolenia na budowę dla projektowanych usług nieuciążliwych towarzyszących funkcji mieszkaniowej należy uzyskać postanowienie Powiatowego Inspektora Sanitarnego.
- Wyklucza się lokalizację obiektów towarzyszących funkcji mieszkaniowej mogących pogorszyć stan środowiska.
- Budynek nie wyższy niż 3,0 kondygnacje.
- Miejsca postojowe dla wszystkich pojazdów właściciela i klientów na posesji własnej.
- Możliwe łączenie działek z sąsiadującymi.

U/MN – Teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.

- Usługi wyłącznie nieuciążliwe, dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako uzupełniającą.
- Usługi gastronomii, handlu, kultury, oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji.
- Wyklucza się hurtownie, warsztaty samochodowe.
- Architektura reprezentacyjna obiektów zlokalizowanych przy ulicy Oławskiej i ulicach lokalnych.
- Na etapie pozwolenia na budowę dla projektowanych usług w zabudowie mieszkaniowej należy uzyskać postanowienie Powiatowego Inspektora Sanitarnego.
- Miejsca postojowe dla pojazdów użytkowników na posesji własnej.
- Zabudowa max. 50% działki, w części pozostałej parking i zieleni.
- Zabudowa do 3 kondygnacji.
- Możliwe łączenie działek z sąsiadującymi.

W terenach mieszkaniowych MN, MN/U i U/MN wprowadzenie funkcji usługowej w miejsce mieszkaniowej dla inwestycji publicznych (usługi zdrowia, oświaty, kultury) oraz zmianę funkcji mieszkaniowej na teren zieleni publicznej należy traktować jako zgodną z planem.

KS – Teren urządzeń obsługi komunikacji.

- Parking, parking w zieleni, myjnia samochodowa.

EE - Teren urządzeń technicznych.

- Teren stacji transformatorowej wewnętrznej.
- Granice terenu nie są ściśle określone, zostaną ustalone po wydaniu warunków zaopatrzenia w energię elektryczną. Minimalna wielkość działki uzależniona jest od wskazanego typu stacji.
- Możliwość lokalizacji innego urządzenia technicznego, którego potrzeba wyniknie w trakcie realizacji osiedla.
- Do czasu realizacji - zieleni.
- W razie rezygnacji z realizacji urządzeń uzbrojenia technicznego przewidzianych planem (za zgodą właściciela sieci) należy tereny te włączyć do sąsiadujących terenów

Z - Teren publicznej zieleni zorganizowanej - uporządkowanej. Patrz ustalenia szczegółowe.

ZP - Teren publicznej zieleni parkowej.

- Zagospodarowanie terenu powinno obejmować starannie zaprojektowaną zieleni, małą architekturę ścieżki rowerowe, ścieżki piesze, place zabaw dla dzieci itp.
- Zieleni wysoka i średniowysoka.
- Możliwa lokalizacja obiektów kubaturowych – do 35m² o funkcjach związanych z wypoczynkiem: punkt sprzedaży lodów, wypożyczalnia wrotek itp.
- Obiekty kubaturowe indywidualnie projektowane.
- Zakaz przekształcenia w inne funkcje.
- Należy ograniczyć możliwość przechodzenia sieci podziemnych przez tereny ZP do minimum dla ochrony zieleni przed zniszczeniem przy konserwacji sieci.

ZD – Teren zieleni – teren ogrodów działkowych .

- Nie przewiduje się zmiany funkcji, ochrona zgodnie z ustawą z dnia 6 maja 1981r. o pracowniczych ogrodach działkowych (t.j. Dz. U. z 1996r Nr 85 poz. 390) ;

ZI - Teren publicznej zieleni izolacyjnej.

- Zieleni o charakterze bariery akustycznej – starannie skomponowana zieleni wysoka i średniowysoka.
- Część integralna sąsiednich terenów sportu i rekreacji .
- Zakaz przekształcenia w inne funkcje.

ZO - Teren publicznej zieleni osiedlowej.

- Zieleni wysoka i średniowysoka stanowiąca zwarty kompleks zielony - zaplecze rekreacyjne osiedla mieszkaniowego.
- Zagospodarowanie terenu powinno obejmować starannie zaprojektowane place zabaw dla dzieci, zieleni, małą architekturę.
- Ścieżki piesze i rowerowe.
- Woda płynąca i stojąca.
- Zakaz przekształcenia w inne funkcje.

Z/KS - Teren zieleni publicznej z parkingiem. Patrz ustalenia szczegółowe.

III TERENY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

1. W poszczególnych jednostkach wskazano tereny do realizacji inwestycji w sposób zorganizowany. Dotyczy to obowiązku kompleksowego uzbrojenia i realizacji zabudowy w terenach mieszkalnictwa wielorodzinnego i usług centrotwórczych w jednostce A oraz możliwości jednolitego zagospodarowania terenu w jednostce C.
2. Wyprzedzająco w stosunku do inwestycji komunalnych (w zakresie uzbrojenia technicznego) dopuszcza się zorganizowaną działalność inwestycyjną we wszystkich terenach mieszkaniowych. Działalność zorganizowana polega na kompleksowym uzbrojeniu terenu. Możliwa realizacja części osiedla po uzbrojeniu np. w formie stanu surowego zespołu obiektów lub wykończenia „pod klucz”.

§ 4

ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE

1. Podział terenów na działki budowlane - zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dopuszcza się korektę podziału zgodnie z życzeniem inwestorów pod warunkiem zachowania zasady, że front działki (mieszkaniowej) nie będzie mniejszy niż 20m a linie podziału będą prostopadłe (lub zbliżone do prostopadłych) do osi dróg lub zgodnie z istniejącymi podziałami własnościowymi.
3. Dopuszcza się działki większe niż na rysunku planu, np. dom lub usługa na dwóch działkach.

§ 5

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ZAINWESTOWANIA

Obszar miasta objęty planem MPZP CENTRUM podzielono na jednostki funkcjonalno-przestrzenne o jednolitej strukturze przestrzennej i funkcji dominującej – możliwe jest odrębne uzbrojenie i zagospodarowanie każdej z nich.

W jednostkach wydzielono tereny o różnym sposobie zagospodarowania i oznaczono w niniejszej uchwale i na rysunku planu symbolem jednostki, numerem kolejnym w jednostce oraz symbolem funkcji. W wypadku braku ustaleń szczegółowych dla terenu – obowiązują ustalenia ogólne. Obowiązuje zasada, że w wypadku kiedy ustalenia szczegółowe określają inne zasady zagospodarowania niż ustalenia ogólne - obowiązują ustalenia szczegółowe.

W wydzielonych terenach inwestowanie odbywa się według następujących zasad:

1 JEDNOSTKA A - ŚCISŁE CENTRUM

A 1 C – TEREN RYNKU MIEJSKIEGO

Plac. Starannie zaprojektowana i wykonana nawierzchnia różniąca się od sąsiadującej. Oznaczone wymiary obowiązujące. Zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych nawet tymczasowych. Dopuszcza się element małej architektury – pomnik, fontannę. Bez zieleni. Granice placu po stronie zachodniej, północnej i wschodniej są jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla obiektów kubaturowych w terenie A 2C.

A 2 C - TEREN USŁUG CENTROTWÓRCZYCH

Funkcje i zasady zabudowy - patrz ustalenia ogólne.
Niezbędna zabudowa kubaturowa otaczająca i zamykająca przestrzennie plac – rynek miejski. Zabudowa dostosowana do proporcji placu.

Wysokość obiektów 3,5 do 5 kondygnacji, dopuszcza się 1/3 zabudowy niższą oraz elementy dominujące. Preferowana zabudowa ciągła z trzech stron placu: o charakterze kamieniczek lub inaczej ukształtowana. Dopuszcza się podział na max trzy obiekty wzdłuż ulicy Bożka i po dwa z pozostałych stron placu. Niezbędna zabudowa narożna. Przy realizacji odrębnych obiektów przez różnych inwestorów bezwzględny obowiązek nawiązania architektonicznego do wcześniej zrealizowanych obiektów. Wskazane przejścia piesze do zachowania jako przerwy między budynkami lub przejścia w parterach niezależnie od rodzaju architektury. Minimalna szerokość przejść 5m. W razie zabudowy pierzei rynku od strony ulicy Bożka o głębokości traktu do skraju placu A 1C niezbędne pozostawienie oznaczonego przejścia – kontynuacja przejścia pieszego w formie np. podcieni. Obiekty kończące zabudowę pierzei lub kończące się przed przejściem pieszym mogą mieć okna w szczytowych elewacjach, pozostałe zostawiają możliwość dobudowy w przyszłości. Główne wejścia do obiektów usługowych z placu. Wskazana dominanta wysokościowa. Zakaz podziału na działki - miejska przestrzeń publiczna. Dopuszcza się sprzedaż działki po realizacji budynku w granicach określonych obrysem obiektu.

A 3 C/Z oraz A 8 C/Z i A 9 C/Z i A 12 C - TEREN ZIELENI UPORZĄDKOWANEJ
Teren tworzący łącznik między Rynkiem a Parkiem miejskim. Szpaler drzew czterorzędowy (jednogatunkowy np. kasztanowce) na siatce nasadzeń 10 x 10 m. Dopuszcza się korektę wymiarów siatki na etapie projektu budowlanego – uwzględniającą infrastrukturę techniczną. Nawierzchnia utwardzona np. grys, kostka betonowa – stanowiąca zaprojektowaną kompozycję posadzki dla wszystkich czterech terenów. Wszystkie cztery tereny mają stanowić jedną kompozycję na wspólnie wytyczonej siatce nasadzeń. Dopuszcza się inną kompozycję wspólną dla tych czterech terenów pod warunkiem że będzie to starannie zaprojektowana przestrzeń. Przejście piesze KP01 nie może naruszać kompozycji. Dopuszcza się w terenie A 3C/Z zwężenie tej przestrzeni we fragmencie, do szerokości dwóch rzędów drzew z zachowaniem siatki nasadzeń. Zwężenie to może wynikać tylko z konieczności powiększenia terenu sąsiadującego A 2C celem wprowadzenia obiektu usługowego. Dopuszcza się lokalizację innych obiektów usługowych w tej strefie pod warunkiem zachowania siatki nasadzeń. Usługi te to uzupełniające funkcje obszaru Rynku – tj. kioski kwiatowe, kiosk z czasopismami, letnie ogródki kawiarni - wszystkie te obiekty nie związane z gruntem. Dopuszcza się obiekty typowe pod warunkiem ich wysokich walorów architektonicznych, preferuje się obiekty zaprojektowane indywidualnie o jednym charakterze obowiązującym dla wszystkich wprowadzanych usług. Nie można dzielić wtórnie tego terenu.

A 4 C - TEREN CENTRUM

Teren komunikacji pieszej: placu przed kościołem – kontynuacja rynku. Ukształtowanie posadzki placu według jednolitego projektu obejmującego cały teren i nawiązującego do rynku miejskiego – wskazane objęcie projektem również terenu od wejścia do kościoła do krawędzi jezdni ulicy Oławskiej w nawiązaniu do terenów A 7C i A 13 C.

A 5 UK – TEREN USŁUG KULTURY

Teren istniejącego kościoła. Wskazane obsadzenie zielenią i przeprowadzenie przejść pieszych przez teren.

A 6 U/MW – TEREN USŁUG I MIESZKALNICTWA

Plebania. Możliwość uzupełnienia o inne pokrewne usługi. Wskazane obsadzenie zielenią.

A 7 C - TEREN CENTRUM

Teren komunikacji pieszej: placu przed kościołem i plebanią – kontynuacja rynku. Ukształtowanie posadzki placu według jednolitego projektu obejmującego cały teren i nawiązującego do rynku miejskiego w powiązaniu z terenami A 4C i A 13C. Zaleca się zabudowę od 2 do 3 kondygnacji, nawiązującą do zabudowy rynku i ewentualnej wcześniejszej zabudowy na terenie A 13C – zamykającą optycznie wschodnią pierzeję rynku. Obiekty budowlane, kolumnada, instalacje lub inna forma przestrzenna. Obiekt może być powiązany z zabudową na terenie A 13C. Konieczność pozostawienia dojazdu do A 6 U/MW od strony KZ/C 02a – A 12C. Zabudowa może zbliżyć się do terenu A 6 U/MW na odległość do 1,5m. W przypadku inwestycji wspólnej na terenach A 7 C i A 6 U/MW możliwe przekroczenie granicy między wyżej wymienionymi terenami i zbliżenie obiektu do budynku plebani zgodnie z Prawem Budowlanym. Funkcje i zasady zabudowy - patrz ustalenia ogólne.

A 8 C/Z - Teren tworzący łącznik między Rynkiem a Parkiem miejskim. Szpaler drzew. patrz A 3C/Z. Dopuszcza się zwężenie tej przestrzeni, na środkowym fragmencie, do szerokości jednego rzędu drzew z zachowaniem siatki nasadzeń. Przewężenie to może wynikać tylko z lokalizacji obiektu usługowego na przyległym terenie A 10U. Dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych w tej strefie związanych z A10U np. ogródek letni kawiarni, pod warunkiem zachowania siatki nasadzeń.

A 9 C/Z - Teren tworzący łącznik między Rynkiem a Parkiem miejskim. Szpaler drzew. Patrz A3C/Z

A 10 U - TEREN USŁUG

Usługi kultury, oświaty, sportu i rekreacji, inne. Hala widowiskowo-sportowa z obiektami towarzyszącymi; hotel, multikino, kregielnia, inne. Wyłącznie jeden obiekt kubaturowy o architekturze dominującej reprezentacyjnej i stanowiącej element zamknięcia przestrzennego rynku. Na terenie dominanta wysokościowa. Parking i zieleni towarzysząca. Zakaz grodzenia działki. Wszystkie elewacje frontowe. Możliwość wejścia na teren A 8 C/Z pod warunkiem zachowania 1 rzędu drzew i czytelnego układu nasadzeń.

A 11 C – TEREN CENTRUM

Teren komunikacji – ulica Oławska. Po ewentualnym skierowaniu ruchu poza obszar centrum – część rynku z pozostawieniem przejazdu do plebani.

A 12 C – TEREN CENTRUM

Teren komunikacji (KZ/C 02a) – część ulicy Oławskiej wraz z chodnikami i zielenią. Docelowo, po ewentualnym skierowaniu ruchu poza obszar centrum, teren tworzący łącznik między Rynkiem a Parkiem miejskim. Szpaler drzew. Możliwy do realizacji bez zamykania ulicy (nasadzenia i fragmenty posadzki poza jezdnią). Patrz A 3C/Z.

A 13 C – TEREN CENTRUM

Teren komunikacji (KZ/C 02) – ulica Oławska. Ukształtowanie terenu (do czasu zabudowy) patrz A 4C. Po ewentualnym skierowaniu ruchu poza obszar centrum – teren stanowić będzie część rynku z możliwością:

- pozostawienia funkcji komunikacyjnej (z parkingiem obsługującym rynek)
- wprowadzenia docelowo zabudowy lub instalacji zamykającej optycznie rynek (na obecnej jezdni) Zabudowa min 2 kondygnacje. W parterze obowiązkowo należy

zachować kontakt wzrokowy z kościołem lub (i) z terenem A 7C i możliwość przejścia dla pieszych. Parter zabudowany max do 50%. Możliwe powiązanie funkcjonalne i przestrzenne z terenem A 7C.

- wprowadzenia docelowo zabudowy lub instalacji z dominantą na osi ulicy (brama do miasta). Obiekt o wybitnych walorach architektonicznych. Wszystkie elewacje frontowe. Funkcje i zasady zabudowy - patrz ustalenia ogólne.

A 14 U – TEREN USŁUG

Teren przeznaczony na lokalizację usług, zabudowa do 3 kondygnacji, teren winien być ogólnodostępny, nie ogrodzony.

A 15 KS - TEREN KOMUNIKACJI

Parking – zalecane wprowadzenie zieleni.

A 16 U – TEREN USŁUG

Teren przeznaczony na lokalizację usług. Dopuszcza się niewielkie obiekty nie związane z gruntem, parking, zieleni. Teren winien być ogólnodostępny, nie ogrodzony.

A 17 KS - TEREN KOMUNIKACJI

Parking – zalecane wprowadzenie zieleni.

A 18 ZD, A 20 ZD – TEREN PRACOWNICZYCH OGRODÓW DZIAŁKOWYCH

A 19 ZP, A 19a ZP – TEREN ZIELENI PARKOWEJ

Teren zieleni wysokiej i średniowysokiej stanowiący zwarty i reprezentacyjny kompleks parkowo – wypoczynkowy. Zagospodarowanie terenu powinno obejmować starannie zaprojektowaną zieleni, małą architekturę – pergole, fontanny i tym podobne miejsca, ścieżki rowerowe, ścieżki piesze, place zabaw dla dzieci, górkę saneczkową, szachy plenerowe itp. Główny ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu.

Możliwa lokalizacja małych obiektów kubaturowych – do 35m² przy ciągach pieszych, o funkcjach parkowych (lody, ciastka, kawiarnia, pizzeria, wypożyczalnia wrotek, rowerów, toalety publiczne itp.) Obiekty te winny być indywidualnie projektowane i mieć charakter nawiązujący do otoczenia, winny być ogólnodostępne, bez ogrodzenia.

A 21 MN, A 21a MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy. Dopuszcza się usługi nieuciążliwe. Ogrodzenie działek od strony parku o charakterze ogrodzenia frontowego. Zasady zabudowy – patrz ustalenia ogólne.

A 22 KS - TEREN KOMUNIKACJI

Teren parkingu przed istniejącym basenem.

A 23 US – TEREN USŁUG SPORTU

Teren istniejącego basenu krytego. Wskazane obsadzenie działki zielenią wysoką i średniowysoką.

A 24 EE - TERENY URZĄDZEŃ TECHNICZNYCH

Teren stacji transformatorowej.

A 25 KS - TEREN KOMUNIKACJI
Parking – zalecane wprowadzenie zieleni.

A 26 MW/U – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z
USŁUGAMI WBUDOWANYMI

Teren zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Budynki mieszkalne z usługami w parterach. Usługi wyłącznie nieuciążliwe. Główne elewacje i ciągi handlowe wzdłuż ulicy Oławskiej. Dopuszcza się towarzyszące obiekty usługowe wolnostojące - np. gastronomia (parterowe). Zabudowa mieszkaniowa 2,5 do 5 kondygnacji. Wnętrza blokowe urządzone z zielenią i placami zabaw i rekreacji. Na osi ulicy KD 33 niezbędny budynek zamykający. Obiekt narożny z dominującym elementem podkreślającym wjazd do centrum od południa. Teren można podzielić na dwa mniejsze. Oznaczona obowiązująca linia zabudowy od ulicy Oławskiej wynika z obowiązującej odległości od istniejącej sieci uzbrojenia podziemnego.

A 27 KS - TEREN KOMUNIKACJI
Parking – zalecane wprowadzenie zieleni.

A 28 ZO, A 29 ZO - TEREN ZIELENI OSIEDLOWEJ

Zieleń wysoka i średniowysoka izolująca zabudowę mieszkaniową od ulicy. Możliwość kontynuacji wewnątrz osiedla.

A 30 MW/U – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z
USŁUGAMI WBUDOWANYMI

Teren zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Budynki mieszkalne z usługami w parterach. Usługi wyłącznie nieuciążliwe. Główne elewacje i ciągi handlowe wzdłuż ulicy Oławskiej. Zabudowa mieszkaniowa 2,5 do 5 kondygnacji. Wnętrza blokowe urządzone z zielenią i placami zabaw i rekreacji. Dopuszcza się przeznaczenie całego terenu, wraz z terenami A 31 MN/U i A 32 U/MN, na usługę – dom handlowy itp. W programie stacja transformatorowa zgodnie z warunkami zakładu energetycznego.

A 31 MN/U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z
USŁUGAMI WBUDOWANYMI

Teren zabudowy wolnostojącej jednorodzinnej. Dopuszcza się zabudowę szeregową realizowaną jako zorganizowana działalność inwestycyjna. Dopuszcza się zamianę na zabudowę wielorodzinną wraz z terenami A 30 MW/U i A 32 U/MN lub przeznaczenie całego terenu na usługę – dom handlowy itp. Zasady zabudowy – patrz ustalenia ogólne. Architektura reprezentacyjna od 2 do 3 kondygnacji.

A 32 U/MN – TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z MIESZKANIAMI

Teren usług. Dopuszcza się mieszkanie dla właściciela. Dopuszcza się zamianę na zabudowę wielorodzinną wraz z terenami A 30 MW/U i A 31 MN/U lub przeznaczenie całego terenu na usługę – dom handlowy itp. Zasady zabudowy – patrz ustalenia ogólne. Architektura reprezentacyjna od 2 do 3 kondygnacji. Wskazana dominanta plastyczna i wysokościowa.

A 33 U/MN – TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z MIESZKANIAMI

Teren usług. Dopuszcza się mieszkanie dla właściciela. Dopuszcza się zamianę na zabudowę wielorodzinną wraz z terenami A 35 MW/U i A 34 MN/U lub przeznaczenie całego terenu na usługę – dom handlowy itp. Zasady zabudowy – patrz ustalenia ogólne. Architektura reprezentacyjna od 2 do 3 kondygnacji. Wskazana dominanta plastyczna i wysokościowa.

A 34 MN/U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI WBUDOWANYMI

Teren zabudowy wolnostojącej jednorodzinnej. Dopuszcza się zabudowę szeregową realizowaną jako zorganizowana działalność inwestycyjna. Dopuszcza się zamianę na zabudowę wielorodzinną wraz z terenami A 35 MW/U i A 33 U/MN lub przeznaczenie całego terenu na usługę – dom handlowy itp. Zasady zabudowy – patrz ustalenia ogólne. Architektura reprezentacyjna od 2 do 3 kondygnacji.

A 35 MW/U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI WBUDOWANYMI

Teren zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Budynki mieszkalne z usługami w parterach. Usługi wyłącznie nieuciążliwe. Główne elewacje i ciągi handlowe wzdłuż ulicy Oławskiej. Należy ukształtować plac zgodnie ze wskazaną linią zabudowy. Zabudowa mieszkaniowa 2,5 do 5 kondygnacji. Wnętrza blokowe urządzone z zielenią, placami zabaw i rekreacji. W programie stacja transformatorowa zgodnie z warunkami zakładu energetycznego.

A 36 MW/U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI WBUDOWANYMI

Teren zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Budynki mieszkalne z usługami w parterach. Usługi wyłącznie nieuciążliwe. Główne elewacje i ciągi handlowe wzdłuż ulicy Oławskiej. Należy ukształtować plac zgodnie ze wskazaną linią zabudowy. Dopuszcza się towarzyszące obiekty usługowe wolnostojące - np. gastronomia (parterowe). Zabudowa mieszkaniowa 2,5 do 5 kondygnacji. Wnętrza blokowe urządzone z zielenią, placami zabaw i rekreacji. Obiekt narożny z dominującym elementem podkreślającym wjazd do centrum od południa. Teren można podzielić na trzy mniejsze dla odrębnych inwestorów. Oznaczona obowiązująca linia zabudowy od ulicy Oławskiej wynika z obowiązującej odległości od istniejącej sieci uzbrojenia podziemnego . W programie stacja transformatorowa zgodnie z warunkami zakładu energetycznego.

A 37 KS - TEREN KOMUNIKACJI

Parking – zalecane wprowadzenie zieleni.

A 38 EE - TERENY URZĄDZEŃ TECHNICZNYCH

Teren stacji transformatorowej.

Tereny o funkcji mieszkaniowej (zabudowa jednorodzinna) podzielone zostały w planie na cztery jednostki mieszkaniowe: B, C, D, F. Będą one udostępniane do realizacji w etapach. Można przystąpić do zabudowy następnej jednostki po realizacji poprzedniego etapu tj. po uzbrojeniu i podziale terenu na działki. Etapowanie dotyczy realizacji dróg i infrastruktury technicznej w podstawowym zakresie (woda, energia i kanalizacja) obsługującej jednostkę.

**2 JEDNOSTKA B - OSIEDLE MIESZKANIOWE – PARKOWE
ETAP ZAINWESTOWANIA I**

B 1 MN , B 2 MN , B 3 MN, B 4 MN – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ. Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy (działki ok.1000 - 1500 m²), fronty działek od 20 – 25m; Dopuszcza się usługi

nieuciążliwe. Zasady zabudowy – patrz ustalenia ogólne. W terenie B1MN należy zlikwidować sieci podziemne i przełożyć je w ulice KD 30 i KD 29.

3 JEDNOSTKA C - OSIEDLE MIESZKANIOWE – NAD STAWKAMI ETAP ZAINWESTOWANIA II

W wypadku zorganizowanej działalności inwestycyjnej – kompleksowego uzbrojenia i realizacji osiedla dla całej jednostki lub terenu ograniczonego ulicami KL22, KD37, KL26, KL28 przez jednego inwestora - dopuszcza się zmianę ukształtowania przestrzennego dla całej jednostki, zamianę na mieszkalnictwo wielorodzinne do 3 kondygnacji lub rezygnację z funkcji mieszkaniowej na rzecz kompleksu usługowego np. sportu, kultury, oświaty, zdrowia lub innego nie pogarszającego stanu środowiska i komfortu terenów przyległych osiedli. Należy wtedy zachować przebieg ulicy lokalnej KL21, ulicy dojazdowej KD37, ciągu pieszego KP07 oraz dowolnie ukształtowanego ciągu zieleni wraz z rowem. Pozostałe ustalenia nie obowiązują – należy zachować skalę architektury jak na przyległych terenach.

C 1 MN, C 2 MN, C 3 MN, C 4 MN, C 5 MN, C 6 MN – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy. Dopuszcza się usługi nieuciążliwe. Zasady zabudowy – patrz ustalenia ogólne.

C 7 MN/U, C 8 MN/U – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI

Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy. Zaleca się usługi nieuciążliwe. Zasady zabudowy – patrz ustalenia ogólne.

C 9 U/MN – TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z MIESZKANIAMI

Teren usług. Dopuszcza się mieszkanie dla właściciela. Zasady zabudowy – patrz ustalenia ogólne. Architektura reprezentacyjna od 2 do 3 kondygnacji. Wskazana dominanta plastyczna i wysokościowa. Teren można podzielić na dwie lub trzy działki zapewniając im własny wewnętrzny dojazd z ulicy lokalnej KL21. Usługi o charakterze ogólnodostępnym, teren nie ogrodzony, od strony ciągu pieszego wskazana zielen. Frontowe elewacje od strony ulicy Oławskiej.

C 10 U/MN, C 11 U/MN – TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z MIESZKANIAMI

Teren usług. Dopuszcza się mieszkanie dla właściciela. Zasady zabudowy – patrz ustalenia ogólne. Teren C 10U/MN winien być ogólnodostępny, nie ogrodzony, przenikający się z zielenią osiedlową.

C 12 ZO, C 13 ZO, C 14 ZO, C 15 ZO – TEREN ZIELENI OSIEDLOWEJ

Przestrzeń zieleni publicznej ogólnodostępnej wzdłuż rowu. Ciąg pieszy w zieleni wysokiej i średniowysokiej stanowiący zwarty kompleks zielony - zaplecze rekreacyjne osiedla. Zagospodarowanie terenu powinno obejmować starannie zaprojektowane place zabaw dla dzieci, zielen, małą architekturę. Woda płynąca i stojąca.

C 16 EE, C 17 EE, C 18 EE - TERENY URZĄDZEŃ TECHNICZNYCH

Teren stacji transformatorowej.

4 JEDNOSTKA D - OSIEDLE MIESZKANIOWE – SPORTOWE ETAP ZAINWESTOWANIA III

D 1 MN, D 2 MN, D 3 MN, D 4 MN, D 5 MN, D 6 MN, D 7 MN, D 9 MN – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy. Dopuszcza się usługi nieuciążliwe. Zasady zabudowy – patrz ustalenia ogólne.

D 8 EE - TERENY URZĄDZEŃ TECHNICZNYCH

Teren stacji transformatorowej.

D 10 MN/U, D 11 MN/U – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI

Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy. Zaleca się usługi nieuciążliwe. Zasady zabudowy – patrz ustalenia ogólne.

D 12 U/MN, D 13 U/MN, D 14 U/MN, D 15 U/MN - TEREN USŁUG

Dopuszcza się mieszkanie dla właściciela. Zasady zabudowy – patrz ustalenia ogólne. Przy ulicy Oławskiej architektura reprezentacyjna od 2 do 3 kondygnacji.

D 16 U, D 17 U – TEREN USŁUG

Tereny przeznaczone na zabudowę usługową o charakterze publicznym: usługi oświaty; kultury; zdrowia, sportu itp. Nie przewiduje się zmiany funkcji, dopuszcza się mieszkanie dla prowadzącego placówkę.

5 JEDNOSTKA E - OŚRODEK REKREACYJNO-SPORTOWY - NAD STAWEM

E 1 KS - TEREN KOMUNIKACJI

Parking publiczny dla obsługi publicznych terenów sportowych – niezbędny pas zieleni o charakterze izolacyjnym od strony zabudowy mieszkaniowej.

E 2 EE - TERENY URZĄDZEŃ TECHNICZNYCH

Teren stacji transformatorowej.

E 3 KS - TEREN KOMUNIKACJI

Teren rezerwy niezbędnej dla realizacji obwodnicy miejskiej. Do czasu realizacji obwodnicy użytkowanie jak dotąd lub zieleni niska.

E 4 US/U – TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI – INNE USŁUGI

Teren usług związanych z miejscem dla podróżnych i użytkowników ośrodka sportowo-rekreacyjnego: hotel, motel, gastronomia, urządzenia rekreacyjne i sportowe itp. Usługa w zieleni, parking dla potrzeb klientów. Do 3 kondygnacji. Architektura reprezentacyjna.

E 5 US – TERENY USŁUG SPORTU

Tereny usług sportu tworzące kompleks rekreacyjno - sportowy przy kąpielisku. Przewiduje się obiekty kubaturowe do 2 kondygnacji, parkingi, ścieżki rowerowe i piesze, korty tenisowe, boisko do siatkówki, boisko wielofunkcyjne, obszary zieleni urządzonej, baseny otwarte itp.

E 6 US/U - TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI – INNE USŁUGI

Teren zabudowy usługowej w zieleni obsługującej tereny sportowe. Obiekt klubowy przy stadionie. Dopuszcza się inną usługę.

E 7US/U – TERENY USŁUG SPORTU

Tereny urządzeń sportowych – stadion z obiektami towarzyszącymi w zieleni urządzonej. W razie rezygnacji z funkcji stadionu dopuszcza się inne publiczne usługi nieuciążliwe.

E 8 ZI – TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ

Teren zieleni o charakterze bariery akustycznej przeciwdziałającej emisji hałasu na tereny zabudowy mieszkaniowej. Teren włączony w zagospodarowanie stadionu – dopuszcza się inny charakter bariery – ogrodzenie, ukształtowanie terenu itp. pod warunkiem ograniczenia emisji hałasu imprez sportowych do wysokości normatywnych.

E 9EE - TERENY URZĄDZEŃ TECHNICZNYCH

Teren stacji transformatorowej.

6 JEDNOSTKA F - OSIEDLE MIESZKANIOWE – ZACHODNIE ETAP ZAINWESTOWANIA IV

Przez działki w jednostce F przebiegają: kanalizacja ściekowa ks300 i ks600 oraz sieć wodociągowa 2 x w350. Obowiązują minimalne odległości zabudowy od sieci: 8m. od ks600 i 4m. od ks300. Od istniejącej sieci wodociągowej odległość zabudowy 5m. Niezbędne pozostawienie dojazdów do studzienek kanalizacyjnych i umożliwienie awaryjnego dostępu do sieci.

F 1 MN, F 2 MN, F 3 MN, F 5 MN, F 12 MN – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy. Dopuszcza się usługi nieuciążliwe. Zasady zabudowy – patrz ustalenia ogólne. Możliwe łączenie działek mieszkaniowych F1MN z działkami G2U/UR z podziałem funkcji zgodnym z planem.

F 4KS – TEREN KOMUNIKACJI

Dojazdy do działek F 5MN, miejsca postojowe, zieleń. Rów otwarty z obudową zielenią, dopuszcza się likwidację rowu po przejęciu jego funkcji przez kanalizację deszczową w ulicy KL24.

F 6 U/MN - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z MIESZKANIAMI

Teren usług. Dopuszcza się mieszkanie dla właściciela. Zasady zabudowy – patrz ustalenia ogólne. Architektura reprezentacyjna do 3 kondygnacji.

F 7 U – TEREN USŁUG W ZIELENI

Usługi handlu, gastronomii, sportu w terenach zieleni urządzonej. Obiekty budowlane parterowe nie związane z gruntem lub uwzględniające przebieg istniejących sieci.

F 8 MN/U, 9 MN/U, 11 MN/U –TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI

Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy. Zaleca się usługi nieuciążliwe. Zasady zabudowy – patrz ustalenia ogólne.

F 10 Z/KS- TEREN ZIELENI Z PARKINGIEM.

Teren zieleni publicznej z parkingiem z dojazdami do działek F 11MN. Możliwa rezygnacja z parkingu na rzecz zieleni. W miarę potrzeby stacja transformatorowa.

F 13 EE - TERENY URZĄDZEŃ TECHNICZNYCH

Teren stacji transformatorowej.

7 JEDNOSTKA G - ZESPÓŁ AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

G 1 U/UR, G 2 U/UR, G 3 U/UR - TERENY USŁUG I RZEMIOSŁA

Teren zabudowy usługowej i produkcyjnej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Usługi i produkcja wyłącznie nieuciążliwe. Możliwe łączenie działek produkcyjnych i mieszkaniowych na terenie F 1MN i G 2 U/UR z zachowaniem funkcji zgodnie z planem. Zabudowa do 2 kondygnacji. Zasady zagospodarowania - patrz ustalenia ogólne. G1U/UR - dopuszcza się zespoły garaży

G 4 UR/U, G 5 UR/U - TERENY RZEMIOSŁA I USŁUG

Tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej. Uciążliwość w granicach własnej działki. Nie dopuszcza się inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na komfort zamieszkania na terenach mieszkaniowych. Nie przewiduje się mieszkań dla właścicieli warsztatów. Zabudowa do 2 kondygnacji. Od strony obwodnicy - ogrodzenia, obiekty budowlane i zielen starannie zaprojektowane i zagospodarowane stanowiące wizytówkę miasta. Zasady zagospodarowania - patrz ustalenia ogólne.

Na terenie G 5UR/U w razie wykupienia całego terenu przez jednego inwestora możliwa jest rezygnacja z drogi dojazdowej KD 44.

G 6 U - TERENY USŁUG

Teren zabudowy usługowej. Salony samochodowe, hala handlowa itp. Wskazane zagospodarowanie całego terenu łącznie. W razie inwestowania odrębnego na istniejących działkach wskazane łączenie obiektów w jeden ciąg. Architektura reprezentacyjna do 3 kondygnacji. Od strony obwodnicy - ogrodzenia, obiekty budowlane i zielen starannie zaprojektowane i zagospodarowane stanowiące wizytówkę miasta. Zasady zagospodarowania - patrz ustalenia ogólne.

G 7 KS - TEREN KOMUNIKACJI

Teren urządzeń komunikacji: parking, myjnia. Rów otwarty z obudową zielenią, dopuszcza się likwidację rowu po przejęciu jego funkcji przez kanalizację deszczową w ulicy KL23.

G 8 EE, G 9 EE - TERENY URZĄDZEŃ TECHNICZNYCH

Teren stacji transformatorowej. G 8 EE Zielen. Rów otwarty z obudową zielenią, dopuszcza się likwidację rowu po przejęciu jego funkcji przez kanalizację deszczową w ulicy KL23.

G 10 KS, G 11 KS - TEREN KOMUNIKACJI

Tereny rezerw niezbędnych dla realizacji obwodnicy miejskiej. Do czasu realizacji obwodnicy użytkowanie jak dotąd.

USTALENIA DLA KOMUNIKACJI

1. USTALENIA OGÓLNE

1. W liniach rozgraniczających ulic zlokalizowane będą wszelkie sieci uzbrojenia podziemnego i oświetlenie uliczne. Zaleca się wprowadzenie maksymalnej ilości starannie zaprojektowanej zieleni w liniach rozgraniczających ulic.
2. Dopuszcza się poszerzenie linii rozgraniczających ulic za zgodą właścicieli terenów,
3. Dopuszcza się przekształcenie niektórych ulic dojazdowych na ulice wewnętrzne.
4. Dopuszcza się wprowadzenie ciągów pieszych, pieszo-jezdnymi i ulic dojazdowych nie przewidzianych planem w wypadku uzyskania możliwości poprawy sieci komunikacji osiedlowej.

2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

ULICE ZBIORCZE - TEREN ULICY OŁAWSKIEJ

KZ 01 – Ulica Oławska – teren ulicy zbiorczej - odcinek północny

1. Szerokość w liniach rozgraniczających ok. 25m.
2. Przekrój: - zielen - 2,0m, - chodnik - 2,5 m, - zielen - 3,0 m, - jezdnia - 7,0 m, - zielen - rów docelowo parking - 8,5 m, - chodnik - 2,0 m

KZ/C 02 – Ulica Oławska – teren ulicy zbiorczej- centrum

1. Szerokość w liniach rozgraniczających ok. 25m.
2. Przekrój: - ciąg pieszy - 7,5 m, - jezdnia - 7,0 m, - ciąg pieszy - 10,5 m ,
Po ewentualnym skierowaniu ruchu poza obszar centrum – część rynku (A 13 C) z możliwością pozostawienia przejazdu lub (i) wprowadzenia docelowo zabudowy zamykającej rynek z dominantą na osi . Ukształtowanie terenu (do czasu zabudowy) patrz A 4C. Patrz A 13 C.

KZ/C 02 a – Ulica Oławska – teren ulicy zbiorczej - centrum

1. Szerokość w liniach rozgraniczających ok. 25m.
2. Przekrój: - ciąg pieszy - 7,5 m, - jezdnia - 7,0 m, - ciąg pieszy - 10,5 m ,
Teren komunikacji – część ulicy Oławskiej wraz z chodnikami i zielenią. Docelowo, po ewentualnym skierowaniu ruchu poza obszar centrum (A 12 C), teren tworzący łącznik między Rynkiem a Parkiem miejskim. Szpaler drzew. Możliwy do realizacji bez zamykania ulicy (nasadzenia i fragmenty posadzki poza jezdnią). Patrz A 3C/Z.

KZ/L 03 – Ulica Oławska – teren ulicy zbiorczej, po realizacji obwodnicy i odcinka

KL/Z 07, KL/Z 08, KL/Z 09 – ulica lokalna

1. Szerokość w liniach rozgraniczających ok. 25m.
2. Przekrój: - pasaż - 7,5 m, - jezdnia - 7,0 m, - pasaż - 10,5 m

KZ/L 04 – Ulica Oławska – teren ulicy zbiorczej odcinek środkowy, po realizacji obwodnicy i odcinka KL/Z 07, KL/Z 08, KL/Z 09 – ulica lokalna

1. Szerokość w liniach rozgraniczających ok. 25m.
2. Przekrój: - chodnik - 2,5 m, - zielen - 6,5 m, - jezdnia - 7,0 m, - zielen - rów docelowo parking - 8,5 m, - chodnik - 2,0 m

KZ 05 – Ulica Oławska – teren ulicy zbiorczej – dwa odcinki południowe

1. Szerokość w liniach rozgraniczających ok. 25m.
2. Przekrój: - chodnik - 2,5 m, - zielen - 6,5 m, - jezdnia - 7,0 m, - zielen- rów docelowo parking - 8,5 m, - chodnik - 2,0 m

KZ 06- Ulica Oławska – teren ulicy zbiorczej – odcinek środkowy, z dodatkowymi jezdniami

1. Szerokość w liniach rozgraniczających 36,0 m.
2. Przekrój: - chodnik – 2,0 m, - jezdnia jednokierunkowa – 3,0 m, - chodnik – 2,0 m, - zielen – 6,0 m, - jezdnia – 7,0 m, - zielen – 9,0 m, - chodnik – 2,0 m, - jezdnia jednokierunkowa – 3,0 m, - chodnik – 2,0 m
- ścieżka rowerowa wzdłuż ulicy Oławskiej

INNE ULICE ZBIORCZE

KL/Z 07 -Teren ulicy lokalnej docelowo zbiorczej.

1. Szerokość w liniach rozgraniczających 20 m.
2. Przekrój: - chodnik - 5,0 m, - jezdnia - 7,0 m, - parking na przemian z zielenią – 2,5m, - chodnik - 5,5 m

KL/Z 08 -Teren ulicy lokalnej docelowo zbiorczej. Ze szpalerem drzew i ścieżką rowerową

1. Szerokość w liniach rozgraniczających 24 m.
2. Przekrój: - chodnik - 3,5 m, - parking na przemian z zielenią – 2,5 m, - jezdnia - 7,0m, - parking na przemian z zielenią – 2,5 m, - zielen ze szpalerem drzew – 3,5m, - chodnik wraz z ścieżką rowerową – 5,0 m

KL/Z 09 -Teren ulicy lokalnej . Docelowo zbiorczej. Ze szpalerem drzew i ścieżką rowerową

1. Szerokość w liniach rozgraniczających 25 m.
2. Przekrój: - chodnik wraz z ścieżką rowerową – 4,0 m, - zielen ze szpalerem drzew – 4,0m, - parking – 2,5 m, - jezdnia - 7,0 m, - parking – 2,5 m, - zielen – 1,5m, - chodnik - 2,0 m

KZ 10 -Teren ulicy zbiorczej. Ze szpalerem drzew i ścieżką rowerową

1. Szerokość w liniach rozgraniczających 25 m.
2. Przekrój: , zielen – 2,5 m, - chodnik - 2,0 m- zielen ze szpalerem drzew – 7,5 m, -jezdnia - 7,0 m, - chodnik wraz z ścieżką rowerową – 4,0 m - zielen – 3,0 m,

KZ 11 -Teren ulicy zbiorczej. Ze szpalerem drzew

1. Szerokość w liniach rozgraniczających 25 m.
3. Przekrój: , zielen – 2,5 m, - chodnik - 2,0 m,- zielen ze szpalerem drzew – 7,5 m, -jezdnia - 7,0 m, - chodnik wraz z ścieżką rowerową – 4,0 m - zielen – 3,0 m,

ULICE LOKALNE

KL 12 – Teren ulicy lokalnej.

1. Szerokość w liniach rozgraniczających 20 m
2. Przekrój: - chodnik - 2,0m, - zielen – 5,0 m, - jezdnia - 6,0m, -parkingi na przemian z zielenią - 2,5m, - chodnik – 4,5 m

KL 13 – Teren ulicy lokalnej. Dojazd do POD.

1. Szerokość w liniach rozgraniczających 8 do 27,0m;
2. Przekrój: - zielen - 3,0 m, - chodnik - 4,0m, - zielen - 7,0 m, - jezdnia - 6,0m, -parking na przemian z zielenią – 2,5 m, - chodnik - 4,5 m

KL 14 – Teren ulicy lokalnej

1. Szerokość w liniach rozgraniczających 17,0 m;
2. Przekrój: - chodnik - 2,0m, - zielen - 3,0 m, - jezdnia - 7,0m, - zielen - 3,0 m, -chodnik - 2,0 m

- KL 15 – Teren ulicy lokalnej .
1. Szerokość w liniach rozgraniczających 22,0m;
 2. Przekrój: - chodnik - 6,0m , - jezdnia - 6,0m, - zielen - 5,0 m, - chodnik - 5,0 m
- KL 16 – Teren ulicy lokalnej .
1. Szerokość w liniach rozgraniczających 23,0 m;
 2. Przekrój: - chodnik - 6,0m , - jezdnia - 6,0m, - parking - 2,5m , - zielen - 4,5 m, - chodnik - 4,0 m
- KL 17 – Teren ulicy lokalnej . Ul. Tańskiego.
1. Szerokość w liniach rozgraniczających 15,0m;
 2. Przekrój: - chodnik - 2,0m , - parking na przemian z zielenią – 2,5 m, - jezdnia - 6,0m, - parking na przemian z zielenią – 2,5 m, - chodnik - 2,0 m
- KL 18 – Teren ulicy lokalnej . Możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w liniach rozgraniczających w rejonie skrzyżowania z ulicą KZ06.
1. Szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m;
 2. Przekrój: - chodnik - 2,0m , - parking na przemian z zielenią – 2,5 m, - jezdnia - 6,0m, - parking na przemian z zielenią – 2,5 m, - chodnik - 2,0 m
- KL 19 – Teren ulicy lokalnej . Ze ścieżką rowerową
1. Szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m;
 2. Przekrój: - chodnik wraz z ścieżką rowerową – 4,0 m , - jezdnia - 6,0m, - zielen ze szpalerem drzew – 3,5 m, - chodnik – 1,5 m
- KL 20 – Teren ulicy lokalnej .
1. Szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m;
 2. Przekrój: - chodnik - 2,0m , - parking na przemian z zielenią – 2,5 m, - jezdnia - 6,0m, - parking na przemian z zielenią – 2,5 m, - chodnik - 2,0 m
- KL 21 – Teren ulicy lokalnej . Ze szpalerem drzew i ścieżką rowerową
1. Szerokość w liniach rozgraniczających 25,0 m;
 2. Przekrój: - chodnik wraz z ścieżką rowerową – 4,0 m , - zielen ze szpalerem drzew – 4,0 m, - parking - 2,5m , - jezdnia - 6,0m, - parking - 2,5m , - zielen – 2,5 m - chodnik - 2,0 m
- KL 22 – Teren ulicy lokalnej . Ze szpalerem drzew i ścieżką rowerową
1. Szerokość w liniach rozgraniczających 18,0 m;
 2. Przekrój: - chodnik - 2,0 m - jezdnia - 6,0m, - parking - 2,5m , - zielen ze szpalerem drzew - 3,5 m, - chodnik wraz z ścieżką rowerową – 4,0 m,
- KL 23/Z – Teren ulicy lokalnej ze szpalerem drzew. Możliwe skrzyżowanie z ulicą główną, przejazd tunelem pod ulicą główną lub rezygnacja z tego odcinka. Po rezygnacji – włączenie do G7 KS.
1. Szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m;
 2. Przekrój: - chodnik - 3,0m , - zielen - 4,0 m, - jezdnia - 6,0m, - zielen - 4,0 m, - chodnik - 3,0 m
- KL 24 – Teren ulicy lokalnej . Ze szpalerem drzew.
1. Szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m;
 2. Przekrój: - chodnik - 3,0m , - zielen - 4,0 m, - jezdnia - 6,0m, - zielen - 4,0 m, - chodnik - 3,0 m
- KL 25 – Teren ulicy lokalnej . Ze szpalerem drzew i ścieżką rowerową
1. Szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m;
 2. Przekrój: - chodnik wraz z ścieżką rowerową – 4,5 m , - zielen - 2,5 m, - jezdnia - 6,0m, - zielen ze szpalerem drzew – 4,0 m, - chodnik - 3,0 m
- KL 26 – Teren ulicy lokalnej . Ze szpalerem drzew i ścieżką rowerową
1. Szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m;

2. Przekrój: - chodnik wraz z ścieżką rowerową – 4,5 m , - parking - 2,5m , - jezdnia - 6,0m, - zielen z szpalerem drzew – 4,0 m, - chodnik - 3,0 m

KL 27 – Teren ulicy lokalnej . Aleja ze szpalerem drzew i ścieżką rowerową

1. Szerokość w liniach rozgraniczających ok.33,0 m;
2. Przekrój: - zielen - 6,0 m, - chodnik wraz z ścieżką rowerową – 4,0 m , - zielen z szpalerem drzew – 5,0 m, - jezdnia - 6,0m, - zielen z szpalerem drzew – 4,0 m, - chodnik - 3,0 m, - zielen - 5,0 m

KL 28 – Teren ulicy lokalnej . Ze ścieżką rowerową

1. Szerokość w liniach rozgraniczających 15,0m;
2. Przekrój: - chodnik wraz z ścieżką rowerową – 4,0 m , - jezdnia - 6,0m, - zielen - 3,0 m, - chodnik - 2,0 m

ULICE DOJAZDOWE

KD 29 – Teren ulicy dojazdowej.

1. Szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m;
2. Przekrój: - chodnik - 2,0m , - jezdnia - 6,0m, - parking na przemian z zielenią – 2,5m, - chodnik – 1,5 m

KD 30 – Teren ulicy dojazdowej.

1. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;
2. Przekrój: - chodnik - 2,0m , - jezdnia - 6,0m, - chodnik - 2,0 m,

KD 31 – Teren ulicy dojazdowej.

1. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;
2. Przekrój: - chodnik - 2,0m , - jezdnia - 6,0m, - chodnik - 2,0 m

KD 32 – Teren ulicy dojazdowej. Ze ścieżką rowerową.

1. Szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m;
2. Przekrój: - chodnik wraz z ścieżką rowerową – 4,5 m , - parking na przemian z zielenią – 2,5m, - jezdnia - 6,0m, - chodnik - 2,0 m

KD 33 – Teren ulicy dojazdowej.

1. Szerokość w liniach rozgraniczających 16,5 m;
2. Przekrój: - chodnik - 2,5m , - parking na przemian z zielenią – 2,5m, - jezdnia - 6,0m - zielen - 3,0 m, - chodnik - 2,5 m

KD 34 - Teren ulicy dojazdowej.

1. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;
2. Przekrój: - chodnik - 2,0m , - jezdnia - 6,0m, - chodnik - 2,0 m,

KD 35 – Teren ulicy dojazdowej.

1. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;
2. Przekrój: - chodnik - 2,0m , - jezdnia - 6,0m, - chodnik - 2,0 m,

KD 36 – Teren ulicy dojazdowej. Ze szpalerem drzew i ścieżką rowerową

1. Szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m;
2. Przekrój: - chodnik wraz z ścieżką rowerową – 4,5 m , parking na przemian z zielenią – 2,5m, - jezdnia - 6,0m, - chodnik - 2,0 m

KD 37 – Teren ulicy dojazdowej. Ze szpalerem drzew i ścieżką rowerową

1. Szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m;
2. Przekrój: - chodnik wraz z ścieżką rowerową – 4,5 m , parking na przemian z zielenią – 2,5m, - jezdnia - 6,0m, - chodnik - 2,0 m

KD 38 – Teren ulicy dojazdowej. Ślepa ulica.

1. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;
2. Przekrój: - chodnik - 2,0m , - jezdnia - 6,0m, - chodnik - 2,0 m

KD 39 – Teren ulicy dojazdowej. Ślepa ulica.

1. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;
2. Przekrój: - chodnik - 2,0m, - jezdnia - 6,0m, - chodnik - 2,0 m

KD 40 – Teren ulicy dojazdowej. Ślepa ulica

1. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;
2. Przekrój: - chodnik - 2,0m, - jezdnia - 6,0m, - chodnik - 2,0 m

KD 41 – Teren ulicy dojazdowej. Ze szpalerem drzew i ścieżką rowerową

1. Szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m;
2. Przekrój: - zieleń ze szpalerem drzew – 3,5 m, - chodnik – 1,5 m, - jezdnia - 6,0m - parking na przemian z zielenią – 2,5 m, - chodnik wraz z ścieżką rowerową – 4,0 m, - zieleń ze szpalerem drzew – 2,5 m,

KD 42 – Teren ulicy dojazdowej. Ze ścieżką rowerową

1. Szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m;
2. Przekrój: - chodnik wraz z ścieżką rowerową – 4,0 m, - zieleń - 3,0 m - jezdnia - 6,0m, - chodnik – 2,0 m

KD 43 – Teren ulicy dojazdowej.

1. Szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m;
2. Przekrój: - chodnik - 2,0m, - jezdnia - 6,0m, - parking - 2,5m, - zieleń - 3,0 m, - chodnik - 1,5 m

KD 44 – Teren ulicy dojazdowej. Możliwa rezygnacja z drogi po wykupieniu terenu obsługiwanego przez jednego inwestora. Ślepa ulica.

1. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;
2. Przekrój: - chodnik - 2,0m, - jezdnia - 6,0m, - chodnik - 2,0 m

KOMUNIKACJA PIESZO – JEZDNA

KPJ 01, KPJ 02, KPJ 03, KPJ 04, KPJ 05, KPJ 06–Ciąg pieszo-jezdny. Teren dojazdu do działek w zabudowie jednorodzinnej. Szerokość około 5,0m

K- a, K- b, K- c – Teren dojazdu do istniejących studzienek kanalizacyjnych.

Szerokość 5,0 m. Dopuszcza się włączenie do działki mieszkaniowej pod warunkiem zapewnienia dojazdu do studzienek kanalizacyjnych .

KOMUNIKACJA PIESZO - ROWEROWA

KP 01 - Teren ciągu pieszo-rowerowego. Tu ciąg w zieleni parkowej
Ciąg komunikacyjny o nawierzchni utwardzonej o szer. ok. 10,0m

KP 02 – Kontynuacja ciągu KP01 w terenie zieleni uporządkowanej.

KP 03, KP 04, KP 05, KP 06, KP 08, KP 09, KP 10, KP 11– Teren ciągu pieszo-rowerowego Ciąg komunikacyjny o nawierzchni utwardzonej o szer. ok. 5,0 m

KP 07– Teren ciągu pieszo-rowerowego w zieleni

Ciąg komunikacyjny o nawierzchni utwardzonej o szer. ok. 8,0 m

KP 12– Teren ciągu pieszo-rowerowego

Ciąg komunikacyjny o nawierzchni utwardzonej o szer. ok. 8,0 m

KP 13 -Teren ciągu pieszo-rowerowego ze skwerem zielonym

Ciąg komunikacyjny o nawierzchni utwardzonej . Można zrezygnować i włączyć do działki sąsiedniej.

ROZDZIAŁ III Zasady uzbrojenia terenu

§ 7

1. ZASADY OGÓLNE UZBROJENIA

1. W terenach przeznaczonych pod zabudowę przewiduje się kompleksowe uzbrojenie poprzedzające realizację zabudowy.
2. Sieci uzbrojenia podziemnego winny być zaprojektowane kompleksowo co najmniej dla jednej jednostki strukturalnej i przebiegać w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych.
3. Urządzenia techniczne jak przepompownie, odstojniki, trafostacje, fragmenty sieci itp, dla których nie przewidziano wydzielonych terenów i które nie będą mogły być realizowane w liniach rozgraniczających ulic mogą być realizowane w terenach publicznych: parkingów, zieleni, sportu i rekreacji oraz, w wyjątkowych uzasadnionych wypadkach, w terenach usługowych i mieszkaniowych przed wydzieleniem i sprzedażą działek komunalnych lub wyjątkowo na terenach prywatnych za zgodą właścicieli.
4. Dopuszcza się uzbrojenie części terenu przez inwestorów we własnym zakresie.
5. Istniejące linie energetyczne napowietrzne kolidujące z projektowaną zabudową winny być przełożone i skablowane w ulicach przed przystąpieniem do realizacji zabudowy.

2. ZAOPATRZENIE W MEDIA

1. Woda z wodociągu miejskiego , sieci w ulicach.
2. Energia elektryczna zgodnie z warunkami określonymi przez Zakład Energetyczny. Niezbędne docelowo doprowadzenie drugiej linii zasilającej np. przez powiązanie stacji R2576 Laskowice poprzez R1342 Jelcz-Laskowice - Oczyszczalnia ze stacją 110/20 kV R184 Miłoszyce. W razie potrzeby dopuszcza się inne niż wskazane stacje transformatorowe na terenach publicznych lub na wniosek właścicieli na terenach inwestorów. Nie przewiduje się sieci napowietrznych.
3. Odprowadzenie ścieków do kanalizacji i oczyszczalni miejskiej. Nie przewiduje się zbiorników bezodpływowych i innych rozwiązań indywidualnych. W wyjątkowych uzasadnionych wypadkach dopuszcza się tymczasowe zbiorniki szczelne wybieralne.
4. Zaopatrzenie w gaz do celów bytowych i grzewczych zgodnie z koncepcją gazyfikacji miasta. Sieci średniego i niskiego ciśnienia w ulicach.
5. Ogrzewanie paliwem ekologicznym – zaleca się gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub ciepło dostarczane z centralnej kotłowni.
6. Usuwanie odpadów przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo miejskie do wysypiska komunalnego.
7. Sieć telefoniczna, urządzenia (stacje kontenerowe, maszty telefonii komórkowej) można realizować w terenach publicznych na zasadach ogólnych.

ROZDZIAŁ IV ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 8

Granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

Ciek otwarty o charakterze odwadniającym podlega ochronie. Nie może być zlikwidowany. Związany z nim ciąg ekologiczny – rekreacyjno-spacerowy winien być obsadzony zielenią wysoką. Konieczne jest pozostawienie dostępu do rowu dla jego konserwacji. Wyklucza się zanieczyszczanie rowu jakimikolwiek ściekami. Możliwa realizacja zbiornika otwartego-stawu.

§ 9

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych

1. Do istniejącego rowu w terenie C 13 ZO należy zachować wlot drenarski (drenujący obszar C 3MN i C 4MN)
2. Ciek otwarty - Bierzwienna musi zostać zachowany.
3. Tereny zieleni publicznej, oznaczone na rysunku planu ZP, ZO, ZD, ZI i ZN nie mogą być przeznaczone na żadne inne cele niż zapisane w planie. Wykonanie parku powinno być poprzedzone sporządzeniem kompleksowego projektu zagospodarowania terenów zielonych.
4. Każde działanie właściciela na własnej działce zmierzające do zwiększenia ilości zieleni i terenów rekreacji (nieuciążliwej) winno być traktowane jako zgodne z planem.
5. Na terenie całego obszaru objętego planem zaleca się maksymalną ilość zieleni wysokiej w terenach publicznych i prywatnych.
6. Zasady postępowania w rejonie występowania zabytków archeologicznych: w sąsiedztwie rejonu objętego planem występują zabytkowe stanowiska archeologiczne. W związku z powyższym w czasie robót ziemnych może dojść do odkrycia obiektów nieruchomych lub ruchomych zabytków archeologicznych. Prace ziemne muszą być bezwzględnie prowadzone pod nadzorem archeologiczno - konserwatorskim Inspekcji Zabytków Archeologicznych Służby Ochrony Zabytków a w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej w myśl przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1962 roku o ochronie dóbr kultury. Inwestor finansuje ratownicze badania archeologiczne. Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia SOZ - Inspekcji Zabytków Archeologicznych o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania nadzoru archeologiczno - konserwatorskiego.

ROZDZIAŁ V

Przepisy końcowe

§ 10

Ustalenia Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jelcz – Laskowice uchwalonego dnia 13 listopada 1992 r uchwałą nr XXXIV/206/92 Rady Miejskiej opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego nr 1/93 w obszarze objętym niniejszym planem tracą swą ważność.

§ 11

W razie zbycia terenu przez właściciela lub użytkownika wieczystego przewiduje się naliczanie opłaty, o której mowa w art.36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

1. - 0 % dla terenów przewidzianych do zainwestowania w planie wymienionym w § 10 i posiadających przed przystąpieniem do sporządzenia niniejszego planu zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej
2. - 30 % dla pozostałych, które uzyskały zgodę wojewody na wyłączenie z produkcji rolnej GTR otr 0271/43/2000 z 11 kwietnia 2000r.
3. - 0% dla terenów komunalnych i skarbu państwa.

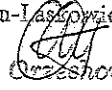
§ 12

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy w Jelczu – Laskowicach

§ 13

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w Jelczu-Laskowicach


Marian Orzechowski