

UCHWAŁA NR XVI.91.2011
RADY MIEJSKIEJ W JELCZU - LASKOWICACH

z dnia 26 października 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Chwałowice, gmina Jelcz-Laskowice - "MPZP Chwałowice I"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXXIV/231/2009 Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach dnia 2 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Chwałowice, gmina Jelcz-Laskowice - „MPZP Chwałowice I” po stwierdzeniu zgodności planu 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 2005 r., Rada Miejska w Jelczu-Laskowicach uchwała, co następuje

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Chwałowice, gmina Jelcz-Laskowice - „MPZP Chwałowice I”, o granicach przedstawionych na rysunku planu, zwany dalej w treści uchwały planem.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1. Rysunek planu w skali 1:2000 - załącznik nr 1.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – załącznik nr 2.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3.

§ 3. Przedmiot ustaleń planu jest zgodny z art. 15 ust. 2. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) obszarze - należy przez to rozumieć wszystkie działki objęte granicami opracowania;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi część obszaru;
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego udział przeważa na danym terenie;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym;
- 6) terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć tereny, na których mogą być lokalizowane budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące i bliźniacze wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi, obiektami towarzyszącymi oraz zagospodarowaniem terenu;
- 7) terenach sportu i rekreacji - należy przez to rozumieć tereny, na których mogą być lokalizowane budynki usług sportu oraz budowle sportowe i rekreacyjne oraz inne obiekty towarzyszące wraz z zagospodarowaniem terenu;
- 8) usługach - należy przez to rozumieć działalność taką jak administracja, obsługa firm, kultura, oświata i nauka, służba zdrowia, opieka społeczna i socjalna, obsługa bankowa, handel detaliczny, gastronomia, turystyka, rekreacja, wypoczynek, sport, rozrywka, poczta i łączność;

- 9) drogach publicznych - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych wraz z leżącymi w ich ciągu urządzeniami technicznymi związanymi z ruchem pojazdów i pieszych, które docelowo należy zaliczyć do dróg publicznych;
- 10) drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych wraz z leżącymi w ich ciągu urządzeniami technicznymi związanymi z ruchem pojazdów i pieszych, których nie zalicza się do dróg publicznych;
- 11) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu zajętego na lokalizację zabudowy kubaturowej, liczonej po obrysie zewnętrznym murów przyziemia.
- 12) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, przy której należy sytuować ścianę, co najmniej jednego budynku przeznaczenia podstawowego, zlokalizowaną najbliżej drogi. Obowiązująca linia zabudowy stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla rozbudowy budynków istniejących oraz budowy pozostałych obiektów. Okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza obowiązującą linię zabudowy o więcej niż 1,0 m, balkony, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne o więcej niż 2 m, a wykusze i ganki o więcej niż 1.5 m;
- 13) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków. Okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 1 m, schody zewnętrzne o więcej niż 2 m;
- 14) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, urządzenia budowlane, komunikacyjne, zaplecze parkingowe i garażowe oraz inne urządzenia lub obiekty potrzebne do realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
- 15) wysokości budynku do okapu - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od projektowanej rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku, zgodnie z projektem budowlanym, do okapu głównej połaci dachu;
- 16) wysokości budynku do kalenicy - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od projektowanej rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku, zgodnie z projektem budowlanym, do najwyższej położonej krawędzi dachu lub do najwyższego punktu połaci dachowej;
- 17) miejscach postojowych – należy przez to rozumieć miejsca przeznaczone do parkowania samochodów, które mogą być zlokalizowane zarówno w garażu, pod wiatą jak i bezpośrednio na terenie działki.

2. Pojęcia niezdefiniowane w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 5. 1. Na rysunku planu są zawarte następujące oznaczenia graficzne, które stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej, równoznaczna z granicą obszaru objętego ewidencją zabytków;
- 6) granica strefy „K” ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, równoznaczna z granicą obszaru objętego ewidencją dla zabytków archeologicznych;
- 8) stanowiska archeologiczne, które obejmuje się ochroną;
- 9) obiekty znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, które obejmuje się ochroną;
- 10) symbole literowe określające następujące przeznaczenia terenu:
 - a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
 - c) RM,US – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym oraz sportu i rekreacji,

- d) US - teren sportu i rekreacji,
- e) R – tereny rolnicze,
- f) ZP – tereny zieleni urządzonej,
- g) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych i rowów,
- h) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- i) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- j) KDW – tereny dróg wewnętrznych.
- k) E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki.

2. Na rysunku planu są zawarte następujące oznaczenia graficzne, które nie stanowią obowiązujących ustaleń planu:

- 1) granica obrębu;
- 2) propozycja podziału na działki budowlane,
- 3) orientacyjny przebieg projektowanego odcinka drogi wojewódzkiej nr 455 relacji Wrocław – Jelcz-Laskowice – droga wojewódzka nr 396;

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe i dopuszczalne terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami i numerami na rysunku planu:

1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 22MN, przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczenie dopuszczalne stanowią drogi wewnętrzne oraz infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, oznaczonych symbolami od 1MN/U do 10MN/U przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa. Na działce czy terenie objętym jednym zamierzeniem inwestycyjnym może występować zarówno samodzielnie przeznaczenie mieszkaniowe jak i usługowe, a także mogą występować oba przeznaczenia łącznie. Przeznaczenie dopuszczalne stanowią drogi wewnętrzne oraz infrastruktura techniczna. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, budowę w ramach istniejącej zagrody nowych obiektów budowlanych, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i remonty istniejących obiektów.

3. Dla terenu, oznaczonego symbolem 1RM,US przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym oraz sport i rekreacja. Przeznaczenie dopuszczalne stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz infrastruktura techniczna.

4. Dla terenu, oznaczonego symbolem 1US przeznaczenie podstawowe stanowi sport i rekreacja. Przeznaczenie dopuszczalne stanowi zieleni urządzonej, usługi oraz infrastruktura techniczna.

5. Dla terenów, oznaczonych symbolami od 1R do 7R przeznaczenie podstawowe stanowią tereny rolnicze. Przeznaczenie dopuszczalne stanowią drogi publiczne i wewnętrzne oraz infrastruktura techniczna.

6. Dla terenów, oznaczonych symbolami 1ZP i 2ZP przeznaczenie podstawowe stanowi zieleni urządzonej. Przeznaczenie dopuszczalne stanowi sport i rekreacja oraz infrastruktura techniczna.

7. Dla terenów, oznaczonych symbolami 1WS i 2WS przeznaczenie podstawowe stanowią tereny wód powierzchniowych śródlądowych, rowów. Przeznaczenie dopuszczalne stanowią drogi publiczne i wewnętrzne oraz infrastruktura techniczna.

8. Dla terenów, oznaczonych symbolami 1KDL i 2KDL, przeznaczenie podstawowe stanowi droga publiczna klasy lokalnej. Przeznaczenie dopuszczalne stanowi infrastruktura techniczna.

9. Dla terenów, oznaczonych symbolami od 1KDD do 9KDD, przeznaczenie podstawowe stanowi droga publiczna klasy dojazdowej. Przeznaczenie dopuszczalne stanowi infrastruktura techniczna.

10. Dla terenów, oznaczonych symbolami od 1KDW do 17KDW przeznaczenie podstawowe stanowi droga wewnętrzna. Przeznaczenie dopuszczalne stanowi infrastruktura techniczna.

11. Dla terenu, oznaczonego symbolem 1E przeznaczenie podstawowe stanowi infrastruktura techniczna - elektroenergetyka. Nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego.

§ 7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się, że elementem, który wymaga ochrony jest lokalny krajobraz kulturowy. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb jego ochrony przedstawia się w §9 uchwały.

2. Określa się, że na obszarze nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych elementów.

3. Ustala się, że ukształtowania wymaga zespół zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w tym usług sportu i rekreacji. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów ustala się w §13 - §15 uchwały.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, dla którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. Nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą oraz inwestycji z zakresu dróg i infrastruktury technicznej.

3. Wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu poniżej lub na poziomie dopuszczalnym określonym w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:

- 1) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) RM, US, US, MN/U – jak dla terenów zabudowy zagrodowej, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Wyznacza się dwie strefy B ochrony konserwatorskiej. Granice stref przedstawia się na rysunku planu. W wyżej wymienionych strefach obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego to jest rozplanowanie zabudowy, dróg i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznego, zabudowy, nasadzeń zieleni (wzdłuż historycznych ciągów komunikacyjnych), podziały i sposób zagospodarowania działek;
- 2) należy dostosować planowane urządzenie terenu, w tym nowe zainwestowanie i urządzenie związane z przebudową istniejących obiektów do otaczającej zabudowy historycznej o zachowanych tradycyjnych walorach architektonicznych oraz historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie usytuowania, rozplanowania, skali, bryły, w tym formy i ukształtowania dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, kolorystyki, zastosowanych materiałów (tynk, dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglonym matowym, okładziny ceramiczne), form i podziałów architektonicznych elewacji, detalu, kształtu i podziału otworów okiennych i drzwiowych;
- 3) należy nawiązać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej przy założeniu ich harmonijnego współistnienia;
- 4) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 5) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i urbanistyczne, pod warunkiem że nie kolidują z zabytkową strukturą architektoniczną;
- 6) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku historycznego układu przestrzennego, przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 7) przy inwestycjach związanych z modernizacją i przebudową obiektów istniejących wymagane jest uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;

- 8) nowa zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno- nowe budynki powinny być zlokalizowane jako historycznie uzasadnione uzupełnienie;
- 9) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 10) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych;
- 11) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych;
- 12) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglстым, matowym);
- 13) kolorystyka obiektów powinna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi, zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki;
- 14) okna prostokątne, w układzie pionowym, o tradycyjnych podziałach krzyżowych, w budynkach gospodarczych dopuszcza się okna w formie kwadratu, wielopodziałowe;
- 15) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych o monolitycznych przesłach, formę, materiał i wysokość ogrodzeń należy dostosować do lokalnych, historycznych ogrodzeń, należy stosować ogrodzenia murowane, z przesłami drewnianymi i metalowymi;
- 16) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń na 160 cm;
- 17) zakazuje się lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 18) zakazuje się prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie kablować;
- 19) zakazuje się umieszczania reklam lub innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy;
- 20) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie;
- 21) elementy infrastruktury należy projektować 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) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym układem miejscowości, zachować istniejącą zieleń – ochronie podlega istniejący drzewostan, układ dróg i cieków wodnych.
- 24) cały obszar strefy „B” ochrony konserwatorskiej jest równoznaczny z obszarem figurującym w ewidencji zabytków.

2. Obejmuje się ochroną obiekty znajdujące się w wojwódzkiej ewidencji zabytków:

- 1) budynek mieszkalny, ul. Główna 21, zlokalizowany na działkach nr 7/1, 7/4
- 2) budynek mieszkalny i budynek gospodarczy, ul. Główna 55, zlokalizowane na działce nr 21/7
- 3) budynek mieszkalny i budynek gospodarczy, ul. Główna 57, zlokalizowane na działce nr 22/1
- 4) budynek mieszkalny, ul. Główna 61, zlokalizowany na działce nr 25/1
- 5) budynek mieszkalny, ul. Główna 63, zlokalizowany na działce nr 26/4
- 6) budynek mieszkalny i budynek gospodarczy (stodoła), ul. Główna 59, zlokalizowane na działce nr 327/1

1. Dla wyżej wymienionych obiektów wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) należy zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu;
- 2) należy utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
- 3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku;
- 4) należy utrzymać lub odtworzyć kształt oryginalnej stolarki okien i drzwi;

- 5) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;
- 6) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne i tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych;
- 7) zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”;
- 8) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym);
- 9) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;

4. Wyznacza się dwie strefy „K” ochrony konserwatorskiej. Granice stref przedstawia się na rysunku planu. W wyżej wymienionych strefach obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zagospodarowanie terenu oraz obiekty budowlane powinny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz i kształtowane w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie usytuowania, wysokości, skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego, pokrycia dachu i kolorystyki;
- 2) planowane nowe zagospodarowanie należy oddzielić od historycznej zabudowy wsi, poprzez wprowadzenie strefy niezabudowanej, zagospodarowanej zielenią;
- 3) istniejący układ zieleni, w tym zadrzewienia, podlegają ochronie;
- 4) napowierzchniowe elementy infrastruktury należy projektować w sposób uwzględniający zachowanie walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
- 5) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych o monolitycznych przesłach;
- 6) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz, z tego powodu nie dopuszcza się realizacji inwestycji wielkoobszarowych oraz wymagających znacznych przeobrażeń krajobrazu;
- 7) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem przestrzennym;
- 8) zakazuje się umieszczania reklam lub innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy;
- 9) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie;
- 10) zakazuje się prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie kablować;
- 11) kolorystyka obiektów powinna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi, zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki.

5. Dla pozostałej części obszaru wprowadza się następujące wymogi, wynikające z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) zainwestowanie należy ukierunkować na harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz kulturowy;
- 2) forma zabudowy powinna posiadać wysokie walory estetyczne;
- 3) należy zachować istniejącą zielen;
- 4) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych o monolitycznych przesłach;
- 5) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie kablować;
- 6) zakaz umieszczania reklam lub innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy;
- 7) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie;

- 8) kolorystyka obiektów powinna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi, zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki.
- 9) Na całym obszarze wprowadza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, równoznaczny z obszarem figurującym w ewidencji zabytków archeologicznych. Granice strefy przedstawia się na rysunku planu. Dla terenu strefy obowiązują wymogi zawarte w przepisach odrębnych.

6. Obejmuje się ochroną stanowiska archeologiczne.

7. Obejmuje się ochroną następujące stanowiska archeologiczne, opisane przez podanie numeru stanowiska w miejscowości, numeru stanowiska na obszarze, numeru obszaru AZP:.

- 1) Stanowisko nr 1/1/81-32 AZP, funkcja obiektu i chronologia - ślad osadnictwa z epoki kamienia, ślad osadnictwa z pradziejów i ślad osadnictwa z późnego średniowiecza,
- 2) Stanowisko nr 3/3/81-32 AZP, funkcja obiektu i chronologia - ślad osadnictwa z epoki kamienia i ślad osadnictwa z późnego średniowiecza,
- 3) Stanowisko nr 5/5/81-32 AZP, funkcja obiektu, kultura i chronologia – osada, kultura – Kt i osada o chronologii późny OWR, ślad osadnictwa z pradziejów i ślad osadnictwa z późnego średniowiecza,
- 4) Stanowisko nr 6/6/81-32 AZP, funkcja obiektu i chronologia - ślad osadnictwa z pradziejów i ślad osadnictwa z późnego średniowiecza,

8. Dla wymienionych wyżej stanowisk obowiązują wymogi zawarte w przepisach odrębnych.

§ 10. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się, że przestrzenie publiczne stanowią tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami 1KDL i 2KDL, tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami 1KDD - 9KDD, teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 1US oraz tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP i 2ZP.

2. Na terenach przestrzeni publicznych dopuszcza się umieszczanie elementów informacji turystycznej, plasz reklamowych i elementów małej architektury, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych, przy uwzględnieniu wymogów, zawartych w §9 uchwały.

§ 11. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Nie ustala się terenu, objętego obowiązkiem przeprowadzenia procedury scalenia i podziału.

2. Ustalenia dotyczące działek powstałych w wyniku scalenia i podziału przedstawia się w §13 - §21 uchwały.

§ 12. Na obszarze nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i w związku z tym nie wprowadza się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu tych terenów.

§ 13. Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry działek powstałych w wyniku scalenia i podziału dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN.

1. Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegach przedstawionych na rysunku planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 4) na każdej z działek dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego oraz dwóch garaży i dwóch budynków gospodarczych oraz obiektów towarzyszących, spełniających warunki określone w podpunktach 5), 6) i 7) niniejszego punktu;
- 5) ustalenia dla budynków, lokalizowanych na terenach położonych w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej:

a) budynek mieszkalny

- wysokość do okapu – do 4.5 m,
- wysokość do kalenicy – do 9.0 m,
- układ połaci dachowych – dach dwuspadowy lub naczółkowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie niewielkich, symetrycznie rozlokowanych lukarn,
- kąt nachylenia połaci dachowych - $38^{\circ} - 45^{\circ}$,
- pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglстым matowym,
- dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów ustalonych w tirecie trzecim, czwartym i piątym niniejszej litery na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku,

b) garaż, budynek gospodarczy - budynki wolnostojące lub przylegające do budynku mieszkalnego, obiekty towarzyszące:

- wysokość do okapu – do 3.5 m,
- wysokość do kalenicy – do 8 m,
- układ połaci dachowych – dach dwuspadowy lub naczółkowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
- kąt nachylenia połaci dachowych - $38^{\circ} - 45^{\circ}$,
- pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglстым matowym,
- dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów ustalonych w tirecie trzecim, czwartym i piątym niniejszej litery na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku'

6) ustalenia dla budynków, lokalizowanych na terenach położonych w obrębie strefy „K” ochrony konserwatorskiej:

a) budynek mieszkalny

- wysokość do okapu – do 4.5 m,
- wysokość do kalenicy – do 9.5 m,
- układ połaci dachowych – dach dwuspadowy, naczółkowy lub wielospadowy (o głównej kalenicy stanowiącej nie mniej niż 70% długości dachu), o takim samym nachyleniu głównych połaci, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie niewielkich, symetrycznie rozlokowanych lukarn,
- kąt nachylenia połaci dachowych - $36^{\circ} - 45^{\circ}$,
- pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej albo innego pokrycia oddającego strukturą i barwą formę pokrycia tradycyjnego w kolorze ceglстым matowym,
- dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów ustalonych w tirecie trzecim, czwartym i piątym niniejszej litery na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku,

b) garaż, budynek gospodarczy - budynki wolnostojące lub przylegające do budynku mieszkalnego, obiekty towarzyszące:

- wysokość do okapu – do 3,5 m,
- wysokość do kalenicy – do 8 m,
- układ połaci dachowych – dach dwuspadowy, naczółkowy lub wielospadowy (o głównej kalenicy stanowiącej nie mniej niż 70% długości dachu), o takim samym nachyleniu głównych połaci, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie niewielkich, symetrycznie rozlokowanych lukarn,
- kąt nachylenia połaci dachowych - $36^{\circ} - 45^{\circ}$,

- pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej albo innego pokrycia oddającego strukturą i barwą formę pokrycia tradycyjnego w kolorze ceglącym matowym,
- dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów ustalonych w tirecie trzecim, czwartym i piątym niniejszej litery na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;

7) ustalenia dla budynków, lokalizowanych na terenach położonych poza granicami stref ochrony konserwatorskiej:

a) budynek mieszkalny

- wysokość do okapu – do 4.5 m,
- wysokość do kalenicy – do 9.5 m,
- układ połaci dachowych – dach dwuspadowy, naczółkowy lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie niewielkich, symetrycznie rozlokowanych lukarn,
- kąt nachylenia połaci dachowych - $36^{\circ} - 45^{\circ}$,
- pokrycie dachowe w kolorze ceglącym matowym,
- dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów ustalonych w tirecie trzecim, czwartym i piątym niniejszej litery na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku,
- niniejszej litery na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku,

b) garaż, budynek gospodarczy - budynki wolnostojące lub przylegające do budynku mieszkalnego, obiekty towarzyszące:

- wysokość do okapu – do 3.5 m,
- wysokość do kalenicy – do 8 m,
- układ połaci dachowych – dach dwuspadowy, naczółkowy lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie niewielkich, symetrycznie rozlokowanych lukarn,
- kąt nachylenia połaci dachowych - $36^{\circ} - 45^{\circ}$,
- pokrycie dachowe w kolorze ceglącym matowym,
- dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów ustalonych w tirecie trzecim, czwartym i piątym niniejszej litery na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;

8) wskaźnik dotyczący minimalnej ilości miejsc postojowych samochodów osobowych - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w domu jednorodzinnym.

2. Parametry działek powstałych w wyniku scalenia i podziału .

- 1) minimalna powierzchnia działki - 900 m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 22.5 m.
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – $60^{\circ} - 120^{\circ}$.

§ 14. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry działek powstałych w wyniku scalenia i podziału dla terenów oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U i 10MN/U.

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegach przedstawionych na rysunku planu:
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 40%,
 - c) dla zabudowy usługowej – 55%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 50%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 40%,
 - c) dla zabudowy usługowej – 25%;
- 4) na każdej z działek dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego, jednego budynku usługowego, garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów towarzyszących, spełniających warunki określone w podpunktach 6) i 7) niniejszego punktu, zastrzeżeniem podpunktu 8)
- 5) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków gospodarczych na funkcję mieszkalną
- 6) ustalenia dla budynków, lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 3MN,U do 9MN,U, położonych w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej
- a) budynek mieszkalny, usługowy i magazynowy:
 - wysokość do okapu – do 4.5 m,
 - wysokość do kalenicy – do 9.0 m,
 - układ połaci dachowych – dach dwuspadowy lub naczółkowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie niewielkich, symetrycznie rozlokowanych lukarn,
 - kąt nachylenia połaci dachowych - 38° – 45° ,
 - pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym matowym,
 - dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów ustalonych w tirecie trzecim, czwartym i piątym niniejszej litery na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku,
 - b) garaż, budynek gospodarczy - budynki wolnostojące lub przylegające do budynku mieszkalnego albo usługowego, obiekty towarzyszące:
 - wysokość do okapu – do 3.5 m,
 - wysokość do kalenicy – do 8 m,
 - układ połaci dachowych – dach dwuspadowy lub naczółkowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
 - kąt nachylenia połaci dachowych - 38° – 45° ,
 - pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym matowym,
 - dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów ustalonych w tirecie trzecim, czwartym i piątym niniejszej litery na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;
- 7) ustalenia dla budynków, lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami 1MN,U, 2MN,U, poza granicami stref ochrony konserwatorskiej
- a) budynek mieszkalny, usługowy i magazynowy:
 - wysokość do okapu – do 4.5 m,
 - wysokość do kalenicy – do 9.5 m,
 - układ połaci dachowych – dach dwuspadowy, naczółkowy lub wielospadowy (o głównej kalenicy stanowiącej nie mniej niż 70% długości dachu), o takim samym nachyleniu głównych połaci, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie niewielkich, symetrycznie rozlokowanych lukarn,

- kąt nachylenia połaci dachowych - $36^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej albo innego pokrycia oddającego strukturą i barwą formę pokrycia tradycyjnego w kolorze ceglastym matowym,
 - dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów ustalonych w tirecie trzecim, czwartym i piątym niniejszej litery na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku,
- b) garaż, budynek gospodarczy - budynki wolnostojące lub przylegające do budynku mieszkalnego albo usługowego, obiekty towarzyszące:
- wysokość do okapu – do 3.5 m,
 - wysokość do kalenicy – do 8 m,
 - układ połaci dachowych – dach dwuspadowy, naczółkowy lub wielospadowy (o głównej kalenicy stanowiącej nie mniej niż 70% długości dachu), o takim samym nachyleniu głównych połaci, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie niewielkich, symetrycznie rozlokowanych lukarn,
 - kąt nachylenia połaci dachowych - $36^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej albo innego pokrycia oddającego strukturą i barwą formę pokrycia tradycyjnego w kolorze ceglastym matowym,
 - dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów ustalonych w tirecie trzecim, czwartym i piątym niniejszej litery na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;
- 8) ustaleń, zawartych w podpunkcie 5) litery b) oraz w podpunkcie 6) litery b) nie stosuje się do obiektów towarzyszących w ramach zabudowy zagrodowej.
- 9) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości nie mniejszej niż:
- a) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w domu jednorodzinnym,
 - b) 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
2. Parametry działek powstałych w wyniku scalenia i podziału :
- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 900 m²,
 - b) zabudowa usługowa – 200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 22.5 m,
 - b) zabudowa usługowa – 10 m.
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – $60^{\circ} - 120^{\circ}$.
- § 15.** Ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry działek powstałych w wyniku scalenia i podziału dla terenu oznaczonego symbolem 1US.
1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu przedstawionym na rysunku planu;
 - 2) przebieg linii przedstawia się na rysunku planu;
 - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy - 20%;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%;
 - 5) Na terenie planuje się budowę budynków usług sportu oraz dopuszcza się budowę obiektów towarzyszących, spełniających następujące wymogi:

- a) wysokość do okapu – do 4.5 m,
 - b) wysokość do kalenicy – do 9.0 m,
 - c) układ połaci dachowych – dach dwuspadowy lub naczółkowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie niewielkich, symetrycznie rozlokowanych lukarn,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych - 38° – 45° ,
 - e) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym matowym
 - f) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów ustalonych w literze c), d) i e) niniejszego podpunktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;
- 6) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej terenowych urządzeń sportowych.

2. Ze względu to, że cały teren znajduje się w granicach jednej działki nie ustala się parametrów działek powstałych w wyniku scalenia i podziału.

§ 16. Ustala się następujące warunki i zasady standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry działek powstałych w wyniku scalenia i podziału dla terenów oznaczonych symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R.

1. Dopuszcza się zalesianie zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem terenu orientacyjnego przebiegu projektowanego odcinka drogi wojewódzkiej nr 455 relacji Wrocław – Jelcz-Laskowice – droga wojewódzka nr 396;

2. Nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ze względu na przeznaczenie terenu nie ustala się pozostałych warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz parametrów działek powstałych w wyniku scalenia i podziału.

§ 17. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry działek powstałych w wyniku scalenia i podziału dla terenu oznaczonego symbolem 1RM,US.

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegach przedstawionych na rysunku planu:
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 4) na każdej z działek, oprócz budynku mieszkalnego, dopuszcza się lokalizację budynków magazynowych, garaży i budynków gospodarczych oraz obiektów towarzyszących spełniających warunki określone w podpunktach 5) i 6) niniejszego punktu z zastrzeżeniem podpunktu 7);
- 5) budynek mieszkalny, usługowy, magazynowy
 - a) wysokość do okapu – do 4.5 m,
 - b) wysokość do kalenicy – do 9.0 m,
 - c) układ połaci dachowych – dach dwuspadowy lub naczółkowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie niewielkich, symetrycznie rozlokowanych lukarn,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych - 38° – 45° ,
 - e) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym matowym
 - f) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów ustalonych w literze c), d) i e) niniejszego podpunktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;
- 6) garaż, budynek gospodarczy - budynki wolnostojące lub przylegające do budynku mieszkalnego, obiekty towarzyszące:
 - a) wysokość do okapu – do 3.5 m,

- b) wysokość do kalenicy – do 8.0 m,
 - c) układ połaci dachowych – dach dwuspadowy lub naczółkowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych - 38° – 45° ,
 - e) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym matowym
 - f) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów ustalonych w literze c), d) i e) niniejszego podpunktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;
- 7) ustaleń, zawartych w podpunkcie 6) nie stosuje się do obiektów towarzyszących w ramach zabudowy zagrodowej;
- 8) wskaźnik dotyczący minimalnej ilości miejsc postojowych samochodów osobowych - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
2. Parametry działek powstałych w wyniku scalenia i podziału .
- 1) minimalna powierzchnia działki - 1000 m² ;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60° – 120° .

§ 18. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry działek powstałych w wyniku scalenia i podziału dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP.

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 2) na terenach nie dopuszcza się lokalizacji budynków, dopuszcza się lokalizację budowli i obiektów małej architektury;
- 3) ustalenia dla wyżej wymienionych obiektów budowlanych
 - a) wysokość do okapu – do 4.5 m,
 - b) wysokość do kalenicy – do 9.0 m,
 - c) układ połaci dachowych – dach dwuspadowy lub naczółkowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych - 38° – 48° ,
 - e) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym matowym;
- 4) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej terenowych urządzeń sportowych.

2. Ze względu to, że każdy z terenów znajduje się w granicach jednej działki nie ustala się parametrów działek powstałych w wyniku scalenia i podziału.

§ 19. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz parametry działek powstałych w wyniku scalenia i podziału dla terenów oznaczonych symbolami 1WS, 2WS.

1. Nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych.

2. Ze względu na przeznaczenie terenu nie ustala się pozostałych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów działek powstałych w wyniku scalenia i podziału.

§ 20. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych, lokalnych, oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, dla terenów dróg publicznych, dojazdowych, oznaczonych symbolami od 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD oraz terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW I 14KDW, 15KDW, 16KDW i 17KDW.

1. Docelowa szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1) dla drogi oznaczonej symbolem 1KDL – w istniejących granicach pasa drogowego,

- 2) dla drogi oznaczonej symbolem 2KDL – w istniejących granicach pasa drogowego,
- 3) dla drogi oznaczonej symbolem 1KDD – 10 - 16,5 m,
- 4) dla dróg oznaczonych symbolami 2KDD i 4KDD – 10 m,
- 5) dla drogi oznaczonej symbolem 3KDD – 8 – 10 m,
- 6) dla drogi oznaczonej symbolem 5KDD – 7 - 10 m, droga zakończona placem do zawracania o wymiarach jak na rysunku planu,
- 7) dla drogi oznaczonej symbolem 6KDD – 10 -12 m,
- 8) dla drogi oznaczonej symbolem 7KDD – 10 - 12m,
- 9) dla drogi oznaczonej symbolem 8KDD – od 5 m do 7,5 m, teren stanowi część pasa drogowego,
- 10) dla drogi oznaczonej symbolem 9KDD – od 12 do 30m,
- 11) dla drogi oznaczonej symbolem 1KDW – 10 m, droga zakończona placem do zawracania o wymiarach 25 m na 17m,
- 12) dla drogi oznaczonej symbolem 2KDW – od 4 - 9 m, w istniejących granicach działek,
- 13) 13) dla drogi oznaczonej symbolem 3KDW – ok. 3,5 m, w istniejących granicach działek,
- 14) dla drogi oznaczonej symbolem 4KDW – 10 m, droga zakończona placem do zawracania o wymiarach 12 m na 12m,
- 15) dla drogi oznaczonej symbolem 5KDW – 6 m,
- 16) dla drogi oznaczonej symbolem 6KDW – 7 - 8 m, ,
- 17) 17) dla drogi oznaczonej symbolem 7KDW – ok. 7m, w istniejącej granicy działki,
- 18) dla drogi oznaczonej symbolem 8KDW – ok.5.5 m, w istniejącej granicy działek,
- 19) dla dróg oznaczonych symbolem 9KDW - 8 m - 10m,
- 20) dla drogi oznaczonej symbolem 10KDW – od 4,5 do 12,5 m,
- 21) dla dróg oznaczonych symbolem 11KDW i 12KDW – 8 m,
- 22) dla drogi oznaczonej symbolem 13KDW – 8,5-10m,
- 23) dla drogi oznaczonej symbolem 14KDW – 15KDW - 6m,
- 24) dla drogi oznaczonej symbolem 16KDW - 6 - 8,5 m, droga zakończona placem do zawracania o wymiarach 12 na 12m,
- 25) dla drogi oznaczonej symbolem 17KDW - w istniejącej granicy działki,

2. Ze względu na przeznaczenie terenów nie ustala się pozostałych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów działek powstałych w wyniku scalenia i podziału.

§ 21. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry działek powstałych w wyniku scalenia i podziału dla terenu oznaczonego symbolem 1E.

1. Planuje się realizację obiektów budowlanych i urządzeń potrzebnych dla realizacji przeznaczenia terenu.

2. Ze względu na przeznaczenie terenu nie ustala się pozostałych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów działek powstałych w wyniku scalenia i podziału.

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

1. Na terenach przeznaczonych na komunikację wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ustala się:

- 1) zakaz wznoszenia trwałych obiektów kubaturowych, z zastrzeżeniem punktu 2 niniejszego paragrafu
- 2) dopuszcza się remonty i modernizację istniejących obiektów bez prawa ich rozbudowy, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,
- 3) dopuszcza się budowę obiektów tymczasowych, na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę w liniach rozgraniczających dróg mogą być lokalizowane urządzenia związane z obsługą komunikacji takie jak zatoki, parkingi, kioski, elementy małej architektury i reklamy, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.

3. Dopuszcza się etapowanie budowy dróg, w tym niezależną realizację poszczególnych elementów drogi.

4. Na obszarze planuje się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ustępu 6 niniejszego paragrafu.

5. Zaleca się prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.

6. Na obszarze zakazuje się budowy linii energetycznych wysokiego napięcia i gazociągów wysokiego ciśnienia.

7. Dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, jako obiektów zlokalizowanych w budynkach przeznaczenia podstawowego lub jako obiektów wolnostojących zlokalizowanych na terenach o innym przeznaczeniu,

8. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci energetycznej.

9. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.

10. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych z indywidualnych ujęć wody

11. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:

1) ścieki bytowe i komunalne

a) należy odprowadzać docelowo do oczyszczalni ścieków poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej,

b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej oraz oczyszczalni ścieków dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

c) wody opadowe i roztopowe z połaci dachowych i terenów nieutwardzonych należy zagospodarować na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny lub odprowadzać do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej;

d) wody opadowe i roztopowe pochodzące z nawierzchni utwardzonych należy odprowadzać do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi, z zachowaniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych i odrębnych.

12. Stałe odpady bytowo-gospodarcze należy gromadzić w szczelnych pojemnikach, przy zapewnieniu ich segregacji i systematycznego wywozu, zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach.

13. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymogi przepisów szczególnych i odrębnych.

14. Dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 23. 1. Nie ustala się, innych niż dotychczasowe, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów objętych planem.

2. Dla terenów, oznaczonych symbolami 1R – 7R, 1WS i 2WS ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych.

§ 24. Na obszarze ustala się stawkę procentową do określenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w następujących wysokościach:

1. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U, RM,US - 15%

2. 2. Dla terenów oznaczonych symbolami US, R, ZP, WS, KDL, KDD, KDW, E – 0,1%,

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Jelcz-Laskowice.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Henryk Koch

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Henryk Koch

Załączniki binarne

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XVI.91.2011 z dnia 26 października 2011 r.

Rysunek MPZP Chwałowice I

Zalacznik1.jpg

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XVI.91.2011 z dnia 26 października 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Zalacznik2.doc

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XVI.91.2011 z dnia 26 października 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania

Zalacznik3.doc