

z dnia 28 września 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Nowy Dwór, gmina Jelcz-Laskowice, zwanego dalej „MPZP Nowy Dwór”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 24 kwietnia 2012r., poz. 647), w związku z uchwałą nr XXXIV/233/2009 Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach z dnia 2 marca 2009r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Nowy Dwór, gm. Jelcz-Laskowice, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jelcz-Laskowice, Rada Miejska w Jelczu-Laskowicach uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Nowy Dwór, gm. Jelcz-Laskowice, zwany „MPZP Nowy Dwór”, zwany dalej planem, obejmuje obszar, w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. W planie nie wprowadza się ustaleń w zakresie:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takiego zagospodarowania,
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takiego zagospodarowania,
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów,
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów,
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów,
- 6) granic terenów pod obiekty handlowe, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 24 kwietnia 2012r., poz. 647) ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów,
- 7) granic terenów służących organizacji imprez masowych, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów,
- 8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, ze względu na brak występowania takich pomników oraz ich stref ochronnych.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) obowiązująca linia zabudowy – rozumie się przez to linię, na której musi być usytuowane co najmniej 60% długości zewnętrznej ściany frontowej budynku, dopuszcza się jej przekroczenie przez ryzality, wykusze, portale do 1,5m oraz zadaszenia nad wejściami do budynków do 2 m pod warunkiem, że łączna ich długość nie przekroczy 30% szerokości elewacji znajdującej się na tej linii i nie są związane konstrukcyjnie z gruntem,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi

i sieciami uzbrojenia terenu, linia ta nie dotyczy elementów takich jak: części podziemne obiektów budowlanych, balkony, wykusze, gzymsy, schody, pochylnie, okapy oraz zadaszenia nad wejściami do budynków o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się jej przekroczenie przez ryzality, wykusze, oraz zadaszenia nad wejściami do budynków do 2m pod warunkiem, że łączna ich długość nie przekroczy 30% szerokości elewacji znajdującej się na tej linii i nie są związane konstrukcyjnie z gruntem,

- 3) przepisy szczególne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku do powierzchni terenu działki,
- 5) wysokość zabudowy - mierzona od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu,
- 6) przeznaczenie terenu – dopuszczalne zagospodarowanie i działalność na danym terenie,
- 7) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która powinna dominować w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu,
- 8) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu, przy czym dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia uzupełniającego,
- 9) przeznaczenie dopuszczalne terenu - jest to część lub całość przeznaczenia terenu lub obiektu, inne niż przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające, które nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym, przy czym dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia dopuszczalnego,
- 10) teren – część obszaru wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem,
- 11) infrastruktura techniczna – rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne,
- 12) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący oraz w zabudowie bliźniaczej, wraz z obiektami towarzyszącymi nienależącymi do innej kategorii, przeznaczenia terenu, w tym budynkami gospodarczymi i garażowymi (w tym wiaty garażowe),
- 13) usługi (w tym administracja, finanse, gastronomia, handel, kultura wraz z obiektem sakralnym, obsługa firm i ludności, służba zdrowia, oświata, turystyka, wypoczynek i inne) z wyłączeniem handlu hurtowego i usług uciążliwych dla otoczenia w tym min. warsztatów mechanicznych, samochodowych i stolarskich,
- 14) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności usługowej, który nie jest zaliczany do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz dla którego nie jest wymagany obowiązek sporządzania raportu oddziaływania na środowisko.

§ 3. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z strefą ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów,
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) strefa "B" ochrony konserwatorskiej,
- 6) strefa "K" ochrony konserwatorskiej,
- 7) obiekty figurujące w ewidencji zabytków,
- 8) stanowiska archeologiczne figurujące w ewidencji zabytków.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 7. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów i odpowiadające im symbole:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN,
- 2) teren zabudowy usługowej – U,
- 3) teren sportu i rekreacji – US,
- 4) teren zieleni urządzonej – ZP,
- 5) teren cmentarza – ZC,
- 6) teren lasu – ZL,
- 7) teren rolniczy – R,
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych – WS,
- 9) teren ulicy publicznej – KD,
- 10) teren drogi wewnętrznej – KDW,
- 11) teren ciągu pieszo - jezdnego – KD-P,
- 12) teren parkingu – KS,
- 13) teren infrastruktury technicznej - kanalizacja – K.

Rozdział 2.

Ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

§ 8. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, dopuszcza się:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem, takich jak: sieci, przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, pochylnie dla osób niepełnosprawnych, ogrodzenia, śmietniki,
- 2) lokalizację dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5m, placów postojowych i parkingów.

§ 9. 1. Na terenie objętym planem, zakazuje się wznoszenia tymczasowej, prowizorycznej lub uciążliwej dla środowiska zabudowy, a istniejącą zabudowę o takim charakterze należy likwidować lub modernizować.

2. Na terenie objętym planem, zakazuje się umieszczania reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze.

§ 10. Na terenie objętym planem ustala się 50m strefę sanitarną od cmentarza w której zabrania się lokalizowania zabudowań mieszkalnych, studni oraz innych inwestycji zgodnie z przepisami szczegółowymi.

§ 11. Na terenie objętym planem obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków gospodarczych lub garażowych (w tym wiat garażowych).

§ 12. Na terenie objętym planem znajdują się linie napowietrzne 20kV (L-2524, L2525) zasilające stacje transformatorowe 20/0,4kV (R-2524, R-2525) oraz napowietrzna sieć rozdzielcza niskiego napięcia, dla których obowiązują strefy oddziaływania elektroenergetycznego, w których zakazuje się lokalizowania zabudowy do czasu skablowania linii napowietrznych.

Rozdział 3.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska

§ 13. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie ochrony środowiska obowiązują:

- 1) wymóg oczyszczenia na terenach zainwestowanych wszystkich wód opadowych zanieczyszczonych substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi przed odprowadzeniem ich do odbiornika,
- 2) dla nieruchomości przyległych do ciekłu Młynówka Jelecka oraz do rowów melioracji szczegółowych J-D, J-D-1, J-3, J-4, J-5, J-6 i J-12 zabrania się groduzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,



- 3) właściciel nieruchomości przyległej do wód powierzchniowych jest zobowiązany umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonania robót związanych z utrzymaniem,
- 4) właściciel nieruchomości przyległej do wód objętych powszechnym korzystaniem jest zobowiązany zapewnić dostęp do wody umożliwiającą to korzystanie,
- 5) na terenie objętym planem znajdują się rowy melioracyjne szczegółowe (J-D, J-D-1, J-3, J-4, J-5, J-6 i J-12), na właścicielu gruntu ciąży obowiązek utrzymania melioracji szczegółowych, a jeżeli urządzenie to jest objęte spółką wodną to na tej spółce,
- 6) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód gruntowych i gruntu ze względu na ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 320 Pradolina Odry (S Wrocław),
- 7) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami szczególnymi, w tym dla następujących rodzajów terenu:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) przypadku przeznaczenie całego budynku na usługi oświaty na terenie MN jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży,
 - c) w przypadku przeznaczenie terenów 26.MN i 49.MN pod usługi sportu i rekreacji jak dla terenu rekreacyjno - wypoczynkowego,
- 8) strefa sanitarna od cmentarza istniejącego i projektowanego.

Rozdział 4.

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

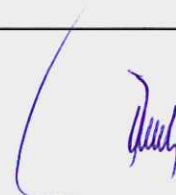
§ 14. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) Strefę "B" ochrony konserwatorskiej, która jest równoznaczna z obszarem objętym ewidencją zabytków, w obrębie której:
 - a) dostosować planowane urządzenie terenu (w tym nowe zainwestowanie i związane z modernizacją, przebudową obiektów istniejących) 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 (stonowana kolorystyka np. w gamie bieli, rozbielonych piasków, beży), zastosowanych materiałów (tynk, dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym ceglasm), form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, kształtu i podziałów otworów okiennych i drzwiowych oraz nawiązać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej przy założeniu ich harmonijnego współistnienia,
 - b) wyklucza się możliwość lokowania drugiej linii zabudowy budynków mieszkaniowych w historycznym układzie przestrzennym (nie dotyczy budynków istniejących oraz budynków dla których wydano prawomocne pozwolenie na budowę), dopuszcza się odbudowę lub adaptację istniejących budynków gospodarczych, inwentarskich, magazynowych i innych budynków rolniczych na funkcję mieszkaniową oraz uzupełnienie istniejącej zabudowy nową zabudową w relacji do istniejącej historycznej linii zabudowy (zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy),
 - c) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne, pod warunkiem że nie kolidują z zabytkową strukturą architektoniczną,
 - d) 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,
 - e) przy inwestycjach związanych z modernizacją, przebudową obiektów istniejących wymagane jest uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję (w przypadku obiektów objętych wojewódzką i gminną ewidencją zabytków obowiązują odrębne uwarunkowania),



- f) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną, należy stosować zabudowę jednokondygnacyjną (dopuszcza się dodatkowo poddasze użytkowe), o maksymalnej wysokości 9m,
- g) ustala się dachy symetryczne dwuspadowe, ewentualnie naczółkowe, o kącie nachylenia połaci od 38° do 45°, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, niewielkich, symetrycznie rozlokowanych lukarn,
- h) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa) w kolorze ceglстым matowym, w obiektach historycznych, które posiadają inne pokrycie niż ceramiczne należy zastosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
- i) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowe,
- j) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
- k) należy stosować okna prostokątne, w układzie pionowym, o tradycyjnym podziale krzyżowym, w budynkach gospodarczych dopuszcza się okna o formie kwadratu, wielopodziałowe,
- l) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub w uzasadnionych przypadkach poddane odpowiedniej przebudowie z dostosowaniem bryły, formy architektonicznej do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej, z użyciem tradycyjnych, lokalnych materiałów budowlanych, analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),
- m) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki,
- n) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych o monolitycznych przesłach, forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń (murowane, z elementami drewna, wysokości ogrodzenia do 1,60m),
- o) znajduje się historyczny cmentarz (z ok. II poł. XIX w.) figurujący w ewidencji zabytków, część terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZC, na którym w granicach strefy "B" obowiązuje:
- utrzymanie i konserwacja zachowanych elementów historycznego układu przestrzennego oraz poszczególnych elementów tego układu w tym obiektów sztuki sepulkralnej i zieleni, obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
 - zabezpieczenie nagrobków przed dewastacją i pozostawienie ich na miejscu (dopuszcza się ewentualne stworzenie dla nich lapidarium lub zachowanie ich w inny, określony przez organ konserwatorski sposób),
 - ogrodzenie części historycznego cmentarza w sposób trwały (funkcję ogrodzenia może pełnić zarówno twór sztuczny, np. mur, estetyczne ogrodzenie metalowe, jak i naturalne, np. żywopłot).
- 2) Dla obiektów historycznych (budynki nr 1, 2, 9, 10, 11, 12, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 29, 30, 36, 39, 41, 42, 46, 47, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 przy ul. Mickiewicza, nr 2, 4, 5 i 7 przy ul. Wrocławskiej, kapliczka na skrzyżowaniu ul. Mickiewicza i Wrocławskiej, stacja transformatorowa, oraz zabudowa folwarku, historyczny cmentarz) figurujących w ewidencji zabytków, obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:
- a) obiekty zabytkowe należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
- b) należy zachować lub odtworzyć ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane oraz kolorystykę elewacji,
- c) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny,
- d) należy chronić zachowany układ i wystrój wnętrz oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
- e) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
- f) należy utrzymać – lub odtworzyć – oryginalną stolarkę okien i drzwi,

- g) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych oraz elementy reklamy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów,
 - h) prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy obiektach zabytkowych prowadzić w sposób określony przez organ konserwatorski,
 - i) dla historycznego zespołu folwarcznego obowiązują dodatkowe wymogi: zachowania układu przestrzennego oraz poszczególnych elementów tego układu, restauracja i modernizacja techniczna obiektów o walorach zabytkowych jest możliwa pod warunkiem zachowania tych wartości i dostosowania funkcji do wartości obiektu, zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół, należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów historycznego zespołu, w przypadku inwestycji nowych dopuszczalne są te, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących tradycyjnych form zagospodarowania oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia i jego poszczególnych komponentów.
- 3) Zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.
- 4) Strefę "K" ochrony konserwatorskiej (otulina obszaru historycznego wsi - strefy B) w obrębie której:
- a) zagospodarowanie terenu oraz obiekty budowlane powinny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz i kształtowane w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej,
 - b) obowiązuje zabudowa dwukondygnacyjna z poddaszem użytkowym, o maksymalnej wysokości 9m,
 - c) ustala się dachy dwuspadowe (dopuszcza się wprowadzenie wiodącej kalenicy stanowiącej co najmniej 70% długości dachu), o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia połaci od 37° do 45° ,
 - d) wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych o monolitycznych przesłach,
 - e) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz,
 - f) należy zachować istniejącą zieleń, ochronie podlega istniejący drzewostan: aleje, zadrzewienia śródpolne, szpalery.
- 5) Dla stanowisk archeologicznych figurujących w ewidencji zabytków:
- a) 14.1 - cmentarz wiejski (ok. 1831r),
 - b) nr 3/7/82-32 AZP - ślad osadnictwa, okres nowożytny,
 - c) nr 4/8/82-32 AZP - ślad osadnictwa, późne średniowiecze - okres nowożytny,
 - d) nr 6/10/82-32 AZP - ślad osadnictwa, pradzieje, późne średniowiecze,
 - e) nr 7/11/82-32 AZP - ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze, późne średniowiecze,
 - f) nr 8/12/82-32 AZP - ślad osadnictwa, pradzieje,
 - g) nr 9/13/82-32 AZP - ślad osadnictwa, późne średniowiecze,
 - h) nr 10/14/82-32 AZP - ślad osadnictwa, pradzieje, późne średniowiecze,
 - i) nr 11/15/82-32 AZP - ślad osadnictwa, pradzieje,
 - j) nr 12/16/82-32 AZP - ślad osadnictwa, pradzieje,
 - k) nr 13/17/82-32 AZP - ślad osadnictwa, późne średniowiecze,
 - l) nr 14/18/82-32 AZP - ślad osadnictwa, pradzieje, wczesne średniowiecze,
 - m) nr 15/19/82-32 AZP - ślad osadnictwa, pradzieje, oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie (także nowo odkrywanych) wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków
- 6) Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem objętym ewidencją dla zabytków archeologicznych, oznaczoną jak na rysunku planu. W strefie ochrony zabytków



archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

- 7) Istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych - zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom, dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych tj. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.
- 8) Ze względu na brak dóbr kultury współczesnej wymagających ochrony, nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 5.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

§ 15. 1. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic, dróg i ciągów pieszo - jezdnych,
- 2) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1 dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia,
- 3) przebudowa sieci uzbrojenia terenu kolidującej z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- 4) wszystkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzania ścieków, wód opadowych oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych na terenie planu wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci,
- 5) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę przyjmuje się następujące ustalenia:

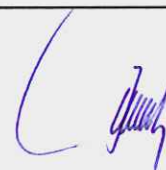
- 1) dostawa wody z sieci wodociągowej,
- 2) dopuszcza się budowę sieci wodociągowej w obwodach zamkniętych na obszarze objętym planem,
- 3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych przyłączy wodociągowych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15. ust. 1 pkt 4).

3. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do systemu kanalizacji sanitarnej i ich oczyszczenie w oczyszczalni ścieków,
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych przyłączy kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami określonymi w § 15. ust. 1 pkt 4),
- 3) ustala się oczyszczenie ścieków przemysłowych przed wprowadzeniem ich do sieci kanalizacji sanitarnej do parametrów zwykłych ścieków bytowych,
- 4) dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe do czasu uzbrojenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych:
 - a) nie zanieczyszczonych:
 - systemem sieci kanalizacji deszczowej do odbiorników,
 - retencjonowanie lub rozsączanie na działce,
 - b) zanieczyszczonych: systemem sieci kanalizacji deszczowej po ich oczyszczeniu do wartości dopuszczalnych,
- 2) dopuszcza się budowę sieci i przyłączy kanalizacji deszczowej zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15. ust. 1 pkt 4),



3) w przypadku prowadzenia inwestycji na terenach, na których znajdują się urządzenia melioracyjne należy zaprojektować nowy system zapewniający funkcjonowanie całości, wszelkie prace kolidujące z urządzeniami melioracyjnymi,

4) dopuszcza się zarurowanie istniejących rowów melioracyjnych szczegółowych po uprzednim uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz przyjmuje się następujące ustalenia:

1) dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci, zgodnie z ustawą Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy,

2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę oraz budowę, sieci gazowej na obszarze objętym planem zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15. ust. 1 pkt 4).

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło przyjmuje się następujące ustalenia:

1) dostawa energii cieplnej w oparciu o zasilanie:

a) gazem,

b) energią elektryczną,

c) z sieci ciepłowniczej,

d) paliwami stałymi i z odnawialnych źródeł energii,

e) innych paliw, z zastrzeżeniem pkt.2),

2) obowiązuje stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,

3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę oraz budowę nowych przyłączy sieci ciepłowniczej zgodnie z warunkami określonymi w § 15. ust. 1 pkt 4).

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną przyjmuje się następujące ustalenia:

1) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych i sieci średniego i niskiego napięcia,

2) dopuszcza się rozbudowę i budowę nowych kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych 20/04kV, wykonanych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako wbudowane lub obiekty wolnostojące na wydzielonych działkach lub na terenie własnym inwestora z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu, na warunkach określonych przez właściciela sieci,

3) możliwość lokalizacji budynku stacji transformatorowej w odległości min 1,5 m od granicy działki,

4) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych zgodnie przepisami szczególnymi,

5) zaleca się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych niskiego i średniego napięcia,

6) skablowanie lub przełożenie istniejących linii elektroenergetycznych SN wyłącznie na warunkach i po uzgodnieniu z zarządcą sieci.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach szczególnych i aktach prawa miejscowego.

9. W zakresie usług i sieci telekomunikacyjnych przyjmuje się następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci,

2) dopuszcza się lokalizowanie sieci szerokopasmowych (w tym łączności publicznej) oraz związanej z tym infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 16. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, ustala się następujące ogólne zasady w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej:

1) wykonanie nawierzchni ulicy po realizacji infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej i kanalizacyjnej),

- 2) lokalizacja garaży i miejsc postojowych w granicach działek budowlanych,
- 3) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, minimum dwa miejsca postojowe na każdej działce budowlanej wliczając w to miejsca postojowe w garażu,
- 4) dopuszcza się lokalizację dodatkowych miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic lokalnych, dojazdowych i dróg wewnętrznych,
- 5) dojazdy do terenów planowanej zabudowy dopuszcza się wyłącznie od terenów przyległych ulic lokalnych, dojazdowych i dróg wewnętrznych.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, ustala się zasady dotyczące scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości,
- 2) dla terenów 1.MN, 3.MN, 4.MN, 8.MN, 10.MN, 11.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN, 28.MN, 31.MN, 32.MN, 34.MN, 36.MN, 38.MN, 39.MN, 40.MN, 41.MN, 42.MN, 43.MN, 44.MN, 45.MN, 46.MN, 47.MN, 48.MN i 49.MN:
 - a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż:
 - 700m² w zabudowie wolnostojącej (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, np. stacji transformatorowej),
 - 500m² w zabudowie bliźniaczej (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, np. stacji transformatorowej),
 - b) ustalenia zawarte w pkt 2) lit. a) nie dotyczą sytuacji, w której wydzielenie działki służy powiększeniu działki,
 - c) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 10m,
 - d) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 40⁰,
- 3) dla terenów 2.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 9.MN, 12.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 29.MN, 30.MN, 33.MN i 35.MN:
 - a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 250m² (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, np. stacji transformatorowej),
 - b) ustalenia zawarte w pkt 3) lit. a) nie dotyczą sytuacji, w której wydzielenie działki służy powiększeniu działki,
 - c) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 10m,
 - d) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 40⁰,
- 4) dla pozostałych terenów:
 - a) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2m²,
 - b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 1m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 40⁰.

DZIAŁ II.

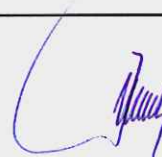
USTALENIA DLA TERENÓW

Rozdział 7.

Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN, 3.MN, 4.MN, 8.MN, 10.MN, 11.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN, 28.MN, 31.MN, 32.MN, 34.MN, 36.MN, 38.MN, 39.MN, 40.MN, 41.MN, 42.MN, 43.MN, 44.MN, 45.MN, 46.MN, 47.MN, 48.MN i 49.MN ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza z zastrzeżeniem pkt.3),



2) uzupełniająco:

- a) usługi nieuciążliwe w zabudowie mieszkaniowej z zastrzeżeniem pkt.3),
- b) infrastruktura techniczna,

3) dopuszczalne: zabudowa usługowa - przeznaczenie całego budynku na usługi oświaty a dla terenów 26.MN i 49.MN dopuszcza się usługi sportu i rekreacji lub wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości od 6m do 12m od linii rozgraniczającej tereny oraz jak na rysunku planu,
- 2) dla terenów objętych strefą "K" ochrony konserwatorskiej w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują zapisy § 14. pkt. 4),
- 3) wysokość nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej min. 6,5m max. 9m,
- 4) budynek mieszkalny, mieszkalno – usługowy lub usługowy w przypadku przeznaczenia pod oświatę do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- 5) lokalizacja usług w parterach budynków z wyjątkiem budynku przeznaczonego pod oświatę,
- 6) zakaz stosowania:
 - a) dachów asymetrycznych, dachów namiotowych,
 - b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - c) stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
 - d) jaskrawej kolorystyki,
- 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze matowym ceglastym,
- 8) elewacje tynkowe lub ceramiczne w gamie kolorystycznej: odcienie bieli, rozbielone beże, piaski,
- 9) dla budynków nie spełniających warunków określonych w niniejszym paragrafie istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały dopuszcza się remonty i przebudowę, pod warunkiem, że po przebudowie spełnią warunki kształtowania zabudowy ustanowione w planie i nie będą kolidować z historycznym krajobrazem kulturowym otoczenia

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) ogrodzenia od frontu działki o wysokości max 1,6m,
- 2) ogrodzenia od frontu działki o ażurowości min. 60%,
- 3) na działce budowlanej budynek garażowy lub gospodarczy wolnostojący, jednokondygnacyjny, o powierzchni zabudowy max 40m², wysokości max 6m, o geometrii dachu i pokryciu jak dla budynku mieszkalnego,
- 4) na działce budowlanej wiaty garażowe o powierzchni zabudowy max 35m², wysokości max 6m, o pokryciu dachu jak na budynku mieszkalnym:
 - a) w przypadku zlokalizowania wiaty przy budynku mieszkalnym, geometria dachu jak dla budynku mieszkalnego,
 - b) w przypadku wiaty garażowej wolnostojące, geometria dachu nawiązująca do geometrii dachu budynku mieszkalnego,
- 5) nachylenie połaci min 5° dla zadaszenia nad wejściem do budynku.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:

- 1) dla terenów objętych strefą "K" ochrony konserwatorskiej w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują zapisy § 14. pkt.4),
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna min 30% powierzchni działki,

- 4) w przypadku lokalizacji usług należy wydzielić w obrębie własności dodatkowo 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
- 5) w przypadku realizacji usług oświaty dopuszcza się zlokalizowanie placu zabaw, boisk i zieleni towarzyszącej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
- 6) w przypadku nie spełnienia warunków gruntowo wodnych pod lokalizację planowanej zabudowy mieszkaniowo jednorodzinnej dopuszcza się zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 26.MN i 49.MN pod usługi sportu i rekreacji lub jako wody powierzchniowe śródlądowe (stawy),
- 7) dla terenów 13.MN, 14.MN, 25.MN, 26.MN, 46.MN i 49.MN znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych, dla zachowania i ochrony korytarzy ekologicznych cieków wodnych wskazane jest pozostawienia bez zainwestowania co najmniej 10 metrowego pasa wzdłuż cieków.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 24 kwietnia 2012r., poz. 647) obowiązuje wysokość stawki procentowej 15%.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 9.MN, 12.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 29.MN, 30.MN, 33.MN i 35.MN ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- 2) uzupełniające:

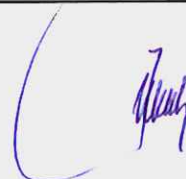
- a) usługi nieuciążliwe w zabudowie mieszkaniowej,
- b) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości od 6m do 12m od linii rozgraniczającej tereny oraz jak na rysunku planu,
- 2) dla terenów objętych strefą "B" ochrony konserwatorskiej w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują zapisy § 14. pkt. 1) i 2) dla budynków figurujących w ewidencji zabytków,
- 3) wysokość nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej min. 6,5m max. 9m,
- 4) budynek mieszkalny, mieszkalno – usługowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- 5) lokalizacja usług w parterach budynków,
- 6) zakaz stosowania:
 - a) dachów asymetrycznych, dachów namiotowych,
 - b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
- 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze matowym ceglastym,
- 8) elewacje tynkowe lub ceramiczne w gamie kolorystycznej: odcienie bieli, rozbielone beże, piaski,
- 9) dla budynków nie spełniających warunków określonych w niniejszym paragrafie istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały dopuszcza się remonty i przebudowę, pod warunkiem, że po przebudowie spełnią warunki kształtowania zabudowy ustanowione w planie i nie będą kolidować z historycznym krajobrazem kulturowym otoczenia.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) ogrodzenia od frontu działki o wysokości max 1,6m,
- 2) ogrodzenia od frontu działki o ażurowości min. 60%,
- 3) na działce budowlanej budynek garażowy lub gospodarczy wolnostojący, jednokondygnacyjny, o powierzchni zabudowy max 40m², wysokości max 6m, o geometrii dachu i pokryciu jak dla budynku mieszkalnego,
- 4) na działce budowlanej wiaty garażowe o powierzchni zabudowy max 35m², wysokości max 6m, o pokryciu dachu jak na budynku mieszkalnym:



- a) w przypadku zlokalizowania wiaty przy budynku mieszkalnym, geometria dachu jak dla budynku mieszkalnego,
 - b) w przypadku wiaty garażowej wolnostojącej, geometria dachu nawiązująca do geometrii dachu budynku mieszkalnego,
- 5) nachylenie połaci min 5° dla zadaszenia nad wejściem do budynku.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:

- 1) dla terenów objętych strefą "B" ochrony konserwatorskiej w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują zapisy § 14. pkt.1),
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna min 30% powierzchni działki,
- 4) w przypadku lokalizacji usług należy wydzielić w obrębie własności dodatkowo 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 24 kwietnia 2012r., poz. 647) obowiązuje wysokość stawki procentowej 15%.

Rozdział 8.

Ustalenia dla terenów zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa (w tym gospodarstwo rolne),
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna,
- 3) dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa towarzysząca usługom (w tym prowadzonemu gospodarstwu rolnemu).

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują zapisy § 14. pkt. 1) i 2) dla terenu objętego strefą "B" ochrony konserwatorskiej oraz budynków figurujących w ewidencji zabytków,
- 3) dla terenów objętych strefą "K" ochrony konserwatorskiej w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują zapisy § 14. pkt. 4),
- 4) dla budynków nie spełniających warunków określonych w niniejszym paragrafie istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały dopuszcza się remonty i przebudowę, pod warunkiem, że po przebudowie spełnią warunki kształtowania zabudowy ustanowione w planie i nie będą kolidować z historycznym krajobrazem kulturowym otoczenia.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:

- 1) w zakresie kształtowania ładu przestrzennego obowiązują zapisy § 14. pkt. 1) dla terenu objętego strefą "B" ochrony konserwatorskiej,
- 2) dla terenów objętych strefą "K" ochrony konserwatorskiej w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują zapisy § 14. pkt.4),
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,2,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna min 30% powierzchni działki,
- 5) obowiązuje zapewnienie co najmniej 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 24 kwietnia 2012r., poz. 647) obowiązuje wysokość stawki procentowej 15%.



§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.U, 3.U, 4.U, 5.U i 6.U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa - usługi nieuciążliwe,
- 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości od 6m do 8m od linii rozgraniczającej tereny, określona jak na rysunku planu,
- 2) dla terenów objętych strefą "B" ochrony konserwatorskiej w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują zapisy § 14. pkt. 1), z zastrzeżeniem pkt 3),
- 3) na terenie 3.U lub 4.U dopuszcza się obiekt sakralny - kaplicę z dominantą architektoniczną w postaci wieży nie przekraczającą wysokości 12m, oraz dom parafialny i plebanię, w wieży dopuszcza się zlokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej w tym lokalizację sieci szerokopasmowych (łączości publicznej) pod warunkiem, że nie będą kolidować z historycznym krajobrazem kulturowym otoczenia,
- 4) wysokość nowoprojektowanej zabudowy max 9m,
- 5) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze matowym ceglastym,
- 6) zabudowa do dwóch kondygnacji,
- 7) elewacje tynkowe lub ceramiczne, w gamie kolorystycznej: odcienie bieli, rozbielone beże, piaski,
- 8) zakaz stosowania:
 - a) dachów asymetrycznych, namiotowych,
 - b) jaskrawej kolorystyki.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) dla terenów objętych strefą "B" ochrony konserwatorskiej w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują zapisy § 14. pkt.1),
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,2,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna min 30% powierzchni działki, w tym 70% powierzchni zieleni ogólnodostępnej w przypadku realizacji usług ogólnodostępnych,
- 4) obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego na każde 50m² powierzchni usługowej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 24 kwietnia 2012r., poz. 647) obowiązuje wysokość stawki procentowej 15%.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7.U i 9.U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa - usługi nieuciążliwe,
- 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości od 6m do 8m od linii rozgraniczającej tereny, określona jak na rysunku planu,
- 2) dla terenów objętych strefą "K" ochrony konserwatorskiej w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują zapisy § 14. pkt. 4),

- 3) wysokość nowoprojektowanej zabudowy max 9m,
- 4) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze matowym ceglastym z zastrzeżeniem pkt. 5),
- 5) dopuszcza się dla nowoprojektowanych obiektów o powierzchni zabudowy powyżej 200m² dachy płaskie o kącie nachylenia do 15%, pod warunkiem ograniczenia wysokości do 7m,
- 6) zabudowa do dwóch kondygnacji,
- 7) elewacje tynkowe lub ceramiczne, w gamie kolorystycznej: odcienie bieli, rozbielone beże, piaski,
- 8) zakaz stosowania:
 - a) dachów asymetrycznych, namiotowych,
 - b) jaskrawej kolorystyki.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) dla terenów objętych strefą "K" ochrony konserwatorskiej w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują zapisy § 14. pkt.4),
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,2,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna min 30% powierzchni działki, w tym 70% powierzchni zieleni ogólnodostępnej w przypadku realizacji usług ogólnodostępnych,
- 4) obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego na każde 50m² powierzchni usługowej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 24 kwietnia 2012r., poz. 647) obowiązuje wysokość stawki procentowej 15%.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8.U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa,
- 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) zieleni.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10m od linii rozgraniczającej tereny, określona jak na rysunku planu,
- 2) teren objęty strefą "K" ochrony konserwatorskiej w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują zapisy § 14. pkt. 4),
- 3) wysokość nowoprojektowanej zabudowy max 9m,
- 4) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze matowym ceglastym z zastrzeżeniem pkt. 5),
- 5) dopuszcza się dla nowoprojektowanych obiektów o powierzchni zabudowy powyżej 200m² dachy płaskie o kącie nachylenia do 15%, pod warunkiem ograniczenia wysokości do 7m,
- 6) zabudowa do dwóch kondygnacji,
- 7) elewacje tynkowe lub ceramiczne, w gamie kolorystycznej: odcienie bieli, rozbielone beże, piaski,
- 8) zakaz stosowania:
 - a) dachów asymetrycznych, namiotowych,
 - b) jaskrawej kolorystyki.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) teren objęty strefą "K" ochrony konserwatorskiej w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują zapisy § 14. pkt.4),
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,2,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna min 30% powierzchni działki, w tym 70% powierzchni zieleni ogólnodostępnej w przypadku realizacji usług ogólnodostępnych,
- 4) obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego na każde 50m² powierzchni usługowej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 24 kwietnia 2012r., poz. 647) obowiązuje wysokość stawki procentowej 15%.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.US ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: sport i rekreacja,
- 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) zieleni.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu w odległości 6m i 12m od linii rozgraniczającej tereny;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują zapisy § 14. pkt. 4) teren objęty strefą "K" ochrony konserwatorskiej,
- 3) dopuszcza się zabudowę o charakterze usług sportu i rekreacji (w tym hale sportowe, boiska, place zabaw itp), dla obiektów o powierzchni zabudowy powyżej 200m² dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 15%, pod warunkiem ograniczenia wysokości do 7m.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,5,
- 2) należy wydzielić w obrębie własności miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo (minimum 15 miejsc postojowych dla samochodów osobowych), oraz wyznaczyć dodatkowo minimum 1 miejsca postojowe dla autobusów.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 24 kwietnia 2012r., poz. 647) obowiązuje wysokość stawki procentowej 15%.

Rozdział 9.

Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.K, 2.K, 3.K i 4.K ustala się przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna, w tym: kanalizacja.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:

- 1) przepompownia ścieków wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną,
- 2) dopuszcza się jej wymianę lub przebudowę,
- 3) ustala się możliwość zastosowania dowolnej technologii wykonania,
- 4) teren stacji powinien być wyгородzony i zaopatrzony w napisy ostrzegawcze.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 24 kwietnia 2012r., poz. 647) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,01%.



Rozdział 10.
Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej i cmentarza

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.ZP i 2.ZP ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zieleń urządzona,
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:

- 1) zakazuje się wznoszenia budynków z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2),
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów typu: place zabaw dla dzieci młodszych i starszych, ścieżki rowerowe oraz obiekty małej architektury,
- 3) obowiązek całościowego opracowania projektu zagospodarowania z oświetleniem i małą architekturą.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 24 kwietnia 2012r., poz. 647) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,01%.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZC ustala się przeznaczenie podstawowe: cmentarz.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:

- 1) dla terenu objętego strefą "B" ochrony konserwatorskiej w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują zapisy § 14. pkt.1),
- 2) ogrodzenie cmentarza w sposób trwały (funkcją ogrodzenia może pełnić zarówno twór sztuczny, np. mur, estetyczne ogrodzenie metalowe, jak i naturalne, np. żywopłot),
- 3) dopuszcza się lokalizację małej architektury, oświetlenia oraz ciągów pieszych służących wyeksponowaniu miejsc pamięci.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 24 kwietnia 2012r., poz. 647) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,01%.

Rozdział 11.
Ustalenia dla terenów rolnych

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 7.R i 8.R ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: rolnicze – tereny upraw rolniczych,
- 2) uzupełniające:

- a) dolesienia,
- b) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:

- 1) zakazuje się wznoszenia budynków z zastrzeżeniem pkt 2) i 3),
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej w tym lokalizację sieci szerokopasmowych (łączy publicznej) oraz związanej z tym infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie będą kolidować z historycznym krajobrazem kulturowym otoczenia,
- 3) na terenie 3.R. na działce nr 277/2 dopuszcza się terenowe boisko sportowo – rekreacyjne.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują: dopuszcza się lokalizację dróg obsługujących tereny rolnicze i tereny lasów.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 24 kwietnia 2012r., poz. 647) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,01%.



Rozdział 12.

Ustalenia dla terenów lasów

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL, 7.ZL i 8.ZL ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: lasy,

2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) zakazuje się wznoszenia budynków z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2),

2) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: dopuszcza się lokalizację dróg obsługujących tereny rolnicze i tereny lasów.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 24 kwietnia 2012r., poz. 647) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,01%.

Rozdział 13.

Ustalenia dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.WS, 5.WS i 6.WS ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe - (w tym stawy i ciek wodny Młynówka Jelecka),

2) uzupełniające:

a) urządzenia wodne,

b) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) zakazuje się wznoszenia budynków z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2),

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych i obiektów infrastruktury technicznej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) ochrona wód wraz z obudową biologiczną,

2) należy zapewnić dostęp do wód, urządzeń wodnych, urządzeń melioracyjnych, hydrotechnicznych i hydroenergetycznych odpowiednim służbom odpowiedzialnym za eksploatację i utrzymanie.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 24 kwietnia 2012r., poz. 647) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,01%.

Rozdział 14.

Ustalenia dla terenów komunikacji

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KD-L i 2.KD-L ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: ulica lokalna (w tym drogi powiatowe),

2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10m do 16m lub określona jak na rysunku planu,

2) szerokość jezdni min. 6,0m, zalecane 7,0m,

3) chodnik, oświetlenie,



- 4) ścieżka rowerowa, miejsca parkingowe, pasy zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
- 5) dopuszcza się realizację każdej ulicy w etapach.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 24 kwietnia 2012r., poz. 647) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,01%.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D, 6.KD-D, 7.KD-D, 8.KD-D, 9.KD-D i 10.KD-D ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ulica dojazdowa,
- 2) uzupełniająca: infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10m do 15m lub określona jak na rysunku planu;
- 2) szerokość jezdni min. 5,0m, zalecane 6,0m,
- 3) chodnik, oświetlenie,
- 4) ścieżka rowerowa, miejsca parkingowe, pasy zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
- 5) dopuszcza się realizację każdej ulicy w etapach.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 24 kwietnia 2012r., poz. 647) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,01%.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW i 11.KDW ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: droga wewnętrzna,
- 2) uzupełniająca: infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10m oraz określona jak na rysunku planu;
- 2) szerokość jezdni min. 4,5m, zalecane 5,0m,
- 3) chodnik, oświetlenie, miejsca parkingowe, ścieżka rowerowa, pasy zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
- 4) dopuszcza się realizację każdej drogi wewnętrznej w etapach.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 24 kwietnia 2012r., poz. 647) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,01%.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KD-P ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ciąg pieszo-jezdny,
- 2) uzupełniająca: infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 5m do 9m lub jak na rysunku planu;
- 2) zieleń i ścieżka rowerowa w zależności od lokalnych uwarunkowań,
- 3) dopuszcza się realizację ciągu pieszo-jezdnego w etapach.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 ustala się do realizacji inwestycji celu publicznego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 24 kwietnia 2012r., poz. 647) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,01%.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KS i 2.KS ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: parking,
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) urządzenie miejsc postojowych w ramach parkingu ogólnodostępnego,
- 2) chodnik, oświetlenie i zieleń w zależności lokalnych uwarunkowań.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 24 kwietnia 2012r., poz. 647) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,01%.

DZIAŁ III. USTALENIA KOŃCOWE

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej


Henryk Koch

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVII . 183 . 2012
Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach
z dnia 28 września 2012 r.
Zalacznik1.pdf

rysunek MPZP Nowy Dwór

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVII . 183 . 2012
Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach
z dnia 28 września 2012 r.
Zalacznik2.doc

zal2 NowyDwor

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVII . 183 . 2012
Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach
z dnia 28 września 2012 r.
Zalacznik3.doc

zal3 NowyDwor



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Rada Miejska w Jelczu-Laskowicach po rozpatrzeniu uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Nowy Dwór, gm. Jelcz-Laskowice, do publicznego wglądu (w okresie od 13.07.2012r. do 10.08.2012r.) oraz w terminie wyznaczonym na składanie uwag, ustalonym na dzień 24.08.2012r., w trybie art.18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r., poz. 647) postanawia:

1. Uwagę Pana Zbigniewa Piskorza nie uwzględnąć.

Pan Zbigniew Piskorz pismem z dnia 17.08.2012r. (uwaga dotyczy dz. nr 197/1 i 197/2 w obrębie Nowy Dwór) wniósł uwagę dot. przekształcenia części działek nr 197/1 i 197/2 na jedną działkę budowlaną

Działki nr 197/1 i 197/2 obręb Nowy Dwór w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jelcz-Laskowice (uchwała nr XLII/253/2005 Rady Miejskiej w Jelczu - Laskowice z dnia 23 listopada 2005r) przeznaczona jest w części pod tereny rolnicze wyłączone z zainwestowania (R) i tereny mieszkaniowe (M). Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „MPZP Nowy Dwór” w Jelczu-Laskowice został sporządzony zgodnie z ustaleniami ww. Studium. Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r., poz. 647) rada gminy uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu objął część działek nr 197/1 i 197/2 (przeznaczoną pod tereny mieszkaniowe) strefą "B" ochrony konserwatorskiej, która jest równoznaczna z obszarem objętym ewidencją zabytków, w obrębie której, wyklucza się możliwość lokowania drugiej linii zabudowy budynków mieszkaniowych w historycznym układzie przestrzennym (nie dotyczy budynków istniejących oraz budynków dla których wydano prawomocne pozwolenie na budowę), dopuszcza się odbudowę lub adaptację istniejących budynków gospodarczych, inwentarskich, magazynowych i innych budynków rolniczych na funkcję mieszkaniową oraz uzupełnienie istniejącej zabudowy nową zabudową w relacji do istniejącej historycznej linii zabudowy (zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy).

2. Uwagę Pani Katarzyny Roskosz – Więcek i Pana Dariusza Więcek dotyczącą działki nr 50 AM-1, obręb Nowy Dwór przy ul. Wrocławskiej 16 wniesioną pismem z dnia 24.08.2012r., rozstrzygnąć w następujący sposób.

– Uwagę dotyczącą zmiany obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną linię zabudowy dla dz. nr 50 AM-1, obręb Nowy Dwór - uwzględnić.

– Uwagę dotyczącą rezygnacji z objęcia dz. nr 50 AM-1, obręb Nowy Dwór strefą ochrony konserwatorskiej „B” – nie uwzględnić.

Strefa ta została wprowadzona na wniosek Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu i uzgodniona wraz z projektem ww. planu, przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu zgodnie z obowiązującą procedurą sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r., poz. 647) oraz zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

– Uwagę dotyczącą zwiększenia przestrzeni zabudowy mieszkaniowej na dz. nr 50 AM-1, obręb Nowy Dwór kosztem terenów rolniczych (z przeznaczeniem całej działki na cele mieszkaniowe) co pozwoliłoby na dalszy rozwój dalszej infrastruktury budowlanej i stawianie kolejnych domów ” – nie uwzględnić.

Działka nr 50 AM-1, obręb Nowy Dwór w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jelcz-Laskowice (uchwała nr XLII/253/2005 Rady

Miejskiej w Jelczu - Laskowice z dnia 23 listopada 2005r) przeznaczona jest w części pod tereny rolnicze wyłączone z zainwestowania (R) i tereny mieszkaniowe (M). Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „MPZP Nowy Dwór” w Jelczu-Laskowice został sporządzony zgodnie z ustaleniami ww. Studium. Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r., poz. 647) rada gminy uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu objął część działki nr 50 (przeznaczoną pod tereny mieszkaniowe) strefą "B" ochrony konserwatorskiej, która jest równoznaczna z obszarem objętym ewidencją zabytków, w obrębie której, wyklucza się możliwość lokowania drugiej linii zabudowy budynków mieszkaniowych w historycznym układzie przestrzennym (nie dotyczy budynków istniejących oraz budynków dla których wydano prawomocne pozwolenie na budowę), dopuszcza się odbudowę lub adaptację istniejących budynków gospodarczych, inwentarskich, magazynowych i innych budynków rolniczych na funkcję mieszkaniową oraz uzupełnienie istniejącej zabudowy nową zabudową w relacji do istniejącej historycznej linii zabudowy (zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy).

Burmistrz poinformował Panią Katarzynę Roskosz – Więcek i Pana Dariusza Więcek, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „MPZP Nowy Dwór” został opracowany na mapach pozyskanych z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Olawie w momencie przystąpienia do opracowywania planu i w tym czasie budynek nie był naniesiony na mapę. Naniesienie budynku nie ma znaczenia ponieważ znajduje się na obszarze przeznaczonym w „MPZP Nowy Dwór” pod zabudowę mieszkaniową.

3. Udzieloną informację przez Burmistrza Jelcza –Laskowice, na uwagę Panów Ryszarda Borysa i Wojciecha Jabłońskiego uznać za wyczerpującą.

Pan Ryszard Borys i Pan Wojciech Jabłoński pismem z dnia 17.08.2012r., wystąpili z wnioskami dotyczącymi uwzględnienia interesów rolników (dojazdów do pól, możliwości rozbudowy gospodarstwa, budowy nowych i rozbudowy istniejących pomieszczeń inwentarskich). Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „MPZP Nowy Dwór” w Jelczu-Laskowice został sporządzony zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jelcz-Laskowice (uchwała nr XLII/253/2005 Rady Miejskiej w Jelczu - Laskowice z dnia 23 listopada 2005r). W projekcie „MPZP Nowy Dwór” wyznaczono nowe tereny pod zabudowę, zachowano i wyznaczono dojazdy do pól oraz zachowano możliwość rozbudowy istniejących zabudowań gospodarczych i istniejącej zabudowy we wsi Nowy Dwór z zachowaniem wymogów zgłoszonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu. Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r., poz. 647) rada gminy uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**

Henryk Koch

RADA MIEJSKA
w Jelczu-Laskowicach
ul. Witosa 24
tel./fax 381 71 31

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXVII.183.2012
Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach
z dnia z 28.IX.2012r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**

Henryk Hoch

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXVII . 183 . 2012
Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach
z dnia 28 września 2012 roku

W dniu 2.03.2009r. Rada Miejska w Jelczu-Laskowicach podjęła uchwałę XXXIV/233/2009 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Nowy Dwór, gm. Jelcz-Laskowice.

Procedura sporządzenia ww. planu przebiegła zgodnie z zapisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi i zostały rozpatrzone.

Przyjęte rozwiązania w ww. planie są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jelcz-Laskowice (uchwała nr XLII/253/2005 Rady Miejskiej w Jelczu - Laskowice z dnia 23 listopada 2005r).

Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego planu przez Radę Miejską w Jelczu-Laskowicach.

BURMISTRZ
Kazimierz Putyra

