



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 7 sierpnia 2013 r.

Poz. 4624

UCHWAŁA NR XXXVII.273.2013 RADY MIEJSKIEJ W JELCZU-LASKOWICACH

z dnia 26 lipca 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odcinka wschodniej obwodnicy aglomeracji Wrocławia - etap I zwanego dalej "MPZP - Laskowice -Obwodnica"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594), art.14 ust.8, art. 15 ust.1, art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 12.06.2012 r., poz. 647), art. 4 ust. 1, art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2011 Nr 197, poz. 1172) oraz na podstawie uchwały nr VIII/46/2007 Rady Miejskiej w Jelczu – Laskowicach z dnia 30 marca 2007 roku, po stwierdzeniu zgodność niniejszego planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jelcz – Laskowice, uchwalonego uchwałą nr XLII/253/2005 Rady Miejskiej w Jelczu – Laskowicach z dnia 23 listopada 2005 r., uchwała co następuje:

Ustalenia dla całego obszaru planu

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: etap I MPZP Laskowice- obwodnica. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego etap I MPZP Laskowice- obwodnica są następujące załączniki:

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

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

- 1) **terenie** – rozumie się przez to obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, na którym obowiązują określone ustalenia odnośnie przeznaczenia, sposobu zagospodarowania oraz zabudowy.
- 2) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – rozumie się przez to dominującą funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie.
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – rozumie się przez to funkcję uzupełniającą, która uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu, wyznaczoną dla danego terenu lub działki, która nie może być zrealizowana bez funkcji podstawowej.
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków.
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – nieciągła linia wyznaczająca wymaganą odległość usytuowania budynków od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi, ulicy, placu publicznego lub ciągu pieszego mierzona do lica ściany frontowej zasadniczej bryły budynku lub najbliższego punktu tej ściany, w przypadku gdy ściana

nie jest równoległa do linii rozgraniczającej drogi, placu publicznego lub ciągu pieszego i pieszo-jezdnego, przy czym:

- a) dopuszcza się przekroczenie obowiązującej linii zabudowy przez okapy i gzymsy o nie więcej niż 80cm, które można sytuować nad terenem placu publicznego lub publicznego ciągu pieszego i pieszo-jezdnego,
 - b) dopuszcza się przekroczenie obowiązującej linii zabudowy przez tarasy, balkony, pochylnie, schody zewnętrzne, wykusze, podcienia i zadaszone wejścia pod warunkiem, że usytuowane są w granicach działki, do której władający/inwestor ma tytuł prawny oraz zachowane zostaną wymagane przepisami odrębnymi nieprzekraczalne odległości od dróg i ulic publicznych, dopuszczenie nie dotyczy obszarów objętych strefą „B” ochrony konserwatorskiej,
 - c) obowiązująca linia zabudowy stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych, jeśli przepisy odrębne oraz przepisy szczegółowe planu nie stanowią inaczej,
 - d) obowiązująca linia zabudowy dotyczy działki, na której jest wrysowana, nie całego terenu.
 - e) dopuszcza się wydzielanie dróg przechodzących przez linie zabudowy.
- 6) **urządzeniach towarzyszących** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu w zakresie urządzeń budowlanych, dróg publicznych i wewnętrznych, zieleni i obiektów małej architektury, obiektów garażowych i gospodarczych, miejsc postojowych, placów zabaw i infrastruktury technicznej.
- 7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, który nie jest zaliczany do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz dla którego nie jest wymagany obowiązek sporządzania raportu oddziaływania na środowisko lub dla których sporządzony raport nie wykazuje zagrożeń przekroczenia norm oraz nie powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska (hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji) poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny.
- 8) **sidingu** - to metoda wykończania budynków gdzie widoczną warstwę stanowią elewacjipanele
- 9) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy zlokalizowanej w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolami identyfikacyjnymi te tereny;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 6) granice strefy „OW” obserwacji archeologicznej. Pozostałe ustalenia nie wymienione w ust. 1 stanowią oznaczenia informacyjne, wynikające z przepisów szczególnych oraz innych obowiązujących decyzji, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania innych niż wynikających z przepisów szczegółowych oraz dopuszczonych ustaleniami planu obiektów tymczasowych.

§ 4. Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Jeżeli rysunek nie ustala linii zabudowy odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg nie może przekroczyć od:

- 1) terenów dróg publicznych klasy głównej – 20 m
- 2) terenów dróg publicznych klasy zbiorczej - 10m,
- 3) terenów dróg publicznych klasy lokalnej - 8m,
- 4) terenów dróg publicznych klasy dojazdowej - 6m,
- 5) terenów dróg wewnętrznych - 4m,
- 6) terenów ciągów pieszo-jezdnych i pieszych - 4m.

§ 5. W planie wyznacza się granice terenów zamkniętych, dla których nie ustala się zasad zagospodarowania strefy ochronnej.

§ 6. Ogólne zasady rozwoju infrastruktury technicznej. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się:

- 1) korekty łuków dróg w celu poprawy warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu;
- 2) korektę istniejących przebiegów;

- 3) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne.
- 4) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej: przystanków i zatok autobusowych;
- 5) lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu tablic informacyjnych i nośników reklam, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 6) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub ich poszerzenia do docelowych parametrów, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania nowych obiektów budowlanych. Wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, należy usytuować pod ziemią, w liniach rozgraniczających dróg. Ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym drogi głównej oznaczonej na rysunku planu 1KD(G), 2KD(G), 3KD(G), 4 KD(G)- poza jezdnią. W sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa, dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic, pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów szczególnych. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę.
- 7) ustala się zaopatrzenie dla celów: socjalno-bytowych, usługowych i przeciwpożarowych poprzez odcinki istniejącego i projektowanego systemu wodociągowego.
- 8) ustala się lokalizację rozdzielczej sieci wodociągowej, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi na terenach zabudowanych lub przewidzianych do zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie kanalizacji: bytowej, komunalnej i przemysłowej.
- 9) do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszcza się:
 - a) odprowadzenie oraz oczyszczanie ścieków w oparciu o oczyszczalnie indywidualne zapewniające utylizację ścieków w ramach działki,
 - b) zbiorniki bezodpływowe wybieralne (szamba).
- 10) ustala się wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie odprowadzania wód opadowych.
- 11) ustala się nakaz odprowadzenia wód opadowych poprzez sieci kanalizacji do istniejących cieków wodnych.
- 12) ustala się nakaz odprowadzenia wód opadowych, wstępnego ich oczyszczenia i odprowadzania do kanalizacji, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 13) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych z poszczególnych działek związanych z zabudową na teren dróg publicznych.
- 14) dopuszcza się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych na własnej działce zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz lokalizowanie studni chłonnych, oczek wodnych i zbiorników podziemnych na deszczówkę na terenie działki właściciela. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie gospodarki odpadami przewiduje: obowiązek gromadzenia, utylizacji stałych odpadów według przyjętego na terenie gminy programu gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami szczególnymi. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w ciepło.
- 15) dopuszcza się wykorzystywanie niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł energii.
- 16) dopuszcza się indywidualne źródła zaopatrzenia w ciepło , w tym dopuszczeniem wykorzystania źródeł energii odnawialnej (o mocy do 100 kW)
- 17) w przypadku zorganizowanego systemu ogrzewania ustala się rozprowadzenie ciepła poprzez podziemne sieci ciepłownicze. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w gaz.
- 18) dla gazociągów wysokiego ciśnienia ustala się:
 - a) strefy ograniczonego użytkowania po 15 m na każdą ze stron od osi sieci gazowej, dla której obowiązują przepisy odrębne;
 - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości 2 m od osi gazociągu.
- 19) w sąsiedztwie gazociągu ustala się:
 - a) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej;
 - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m - po 2 m z każdej strony od osi gazociągu;
 - c) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrazić trwałości gazociągu podczas eksploatacji. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie dostarczania energii elektrycznej i jej przesyłu:
- 20) ustala się adaptację istniejących urządzeń elektroenergetycznych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji.
- 21) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na działkach inwestorów.
- 22) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w odległości od drogi mniejszej niż wskazują na to nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy.

- 23) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych.
- 24) dopuszcza się lokalizację lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy w liniach rozgraniczających ulic, z wyłączeniem jezdni.
- 25) ustala się strefę ograniczonego użytkowania o szerokości 15 m - po 7,5 m od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w strefie ustala się zakaz lokalizowania zabudowy na pobyt stały ludzi.
- 26) istniejące i projektowane stacje transformatorowe winny mieć dojazd z drogi publicznej lub ogólnodostępnej drogi wewnętrznej;
- 27) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w obrębie działek przeznaczonych pod inwestycje (bez konieczności zmiany planu) pod warunkiem nie wykraczania ewentualną uciążliwością poza teren wydzielony dla potrzeb stacji transformatorowych.
- 28) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii (za wyjątkiem elektrowni wiatrowych) o mocy do 100kW. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną.
- 29) ustala się rozbudowę kablowych przewodów telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg z wyłączeniem jezdni, zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci oraz technicznymi warunkami przyłączenia.
- 30) dopuszcza się lokalizację masztów telekomunikacyjnych z wykorzystaniem istniejących obiektów budowlanych, przy jednoczesnym spełnieniu kryteriów wysokościowych określonych dla poszczególnych terenów wyłącznie poza terenami, na których została dopuszczona zabudowa mieszkaniowa, o wysokości do 40 m. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie melioracji.
- 31) na terenie objętym opracowaniem planu ustala się obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej.
- 32) dopuszcza się zmianę przebiegu cieków wodnych i rowów lub ich zarurowanie, przebiegających przez tereny poszczególnych funkcji.
- 33) wzdłuż cieków wodnych i rowów melioracyjnych ustala się:
 - a) zachowanie naturalnych, nie zagospodarowanych pasów zieleni o funkcji stref buforowych;
 - b) zachowanie stref o szerokości co najmniej 1,5 m od linii brzegowej wód publicznych, wolnej od ogrodzeń;
 - c) zachowania stref, o minimalnej odległości 10 m od krawędzi skarp cieków, wolnej od lokalizacji budynków, o ile rysunek planu nie wskazuje inaczej;
- 34) na obszarach, o których mowa w ust. 3 dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych oraz melioracyjnych.

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

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

§ 8. Obiekty zabytkowe oraz zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego. Wyznacza się strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której ustala się:

- 1) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie zabudowy, dróg, ulic i placów, linie zabudowy, podziały i sposoby zagospodarowania działek, nasadzeń zieleni;
- 2) dostosować planowane urządzenie terenu (w tym nowe zainwestowanie i związane z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących) do otaczającej zabudowy historycznej oraz historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie usytuowania, rozplanowania, skali (dwie kondygnacje w tym druga ukryta w dachu stromym), bryły w tym formy i ukształtowania dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia (murowane z elementami drewna, metaloplastyki), zastosowanych

- materiałów (tynk, dachówka), form podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, kształtu i podziałów otworów okiennych i drzwiowych;
- 3) zachować historyczne nawierzchnie kamienne;
 - 4) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględnić istniejące już związki przestrzenne i planistyczne, pod warunkiem, że nie kolidują z zabytkową strukturą architektoniczną;
 - 5) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku historycznego układu przestrzennego, przyrodniczych elementów krajobrazu, jaki w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych, obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków i obiektów historycznych;
 - 6) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu, obszaru;
 - 7) ustala się dachy symetryczne dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia 38-45⁰, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, niewielkich symetrycznie rozlokowanych lukarn;
 - 8) stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa) w kolorze ceglastym matowym; w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne, stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
 - 9) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w miejscowości Jelcz – Laskowice budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych;
 - 10) obowiązuje zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiały okładzinowe;
 - 11) okna prostokątne, w układzie pionowym, o tradycyjnych podziałach krzyżowych, w budynkach gospodarczych można stosować okna o formie kwadratów, wielopodziałowe;
 - 12) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków strefy ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub w uzasadnionych przypadkach poddane odpowiedniej przebudowie z dostosowaniem bryły, formy architektonicznej do historycznej kompozycji przestrzenno – architektonicznej, z użyciem tradycyjnych, lokalnych materiałów budowlanych; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenia historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni);
 - 13) obowiązuje zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki;
 - 14) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń betonowych i elementów prefabrykowanych; forma wysokość i materiał ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,
 - 15) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
 - 16) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
 - 17) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione. Dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub sztyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie.
 - 18) zakazuje się prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować ziemnymi.
 - 19) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
 - 20) zainwestowanie należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na jego odpowiednie wpisanie w otaczający krajobraz kulturowy; Wyznacza się strefę „OW” obserwacji archeologicznej obejmującą cały obszar opracowania: na obszarze strefy "OW", dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ochrona obiektów wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków:
 - 21) obiekty zabytkowe należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, należy zachować lub odtworzyć ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane oraz kolorystykę elewacji;
 - 22) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny;
 - 23) należy chronić zachowany układ i wystrój wnętrz oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom;

- 24) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku;
- 25) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okienną i drzwiową;
- 26) elementy napowierzchniowe instalacji technicznej oraz elementy reklamy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów;
- 27) przed podjęcie prac projektowych należy uzyskać wytyczne konserwatorskie odnośnie planowanych prac;
- 28) budynki znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - a) ul. Oleśnicka, nr 1 – zagroda,
 - b) ul. Oleśnicka, nr 3 – budynek mieszkalny,
 - c) ul. Oleśnicka, nr 5 budynek mieszkalny i gospodarcze (2),
 - d) ul. Witosa, nr 58 budynek mieszkalny,
 - e) ul. Witosa, nr 60 budynek mieszkalny i gospodarczy,
 - f) ul. Witosa, nr 62 budynek mieszkalny,
 - g) ul. Witosa, nr 93 budynek gospodarczy (zakład),
 - h) ul. Witosa, nr 97 budynek mieszkalny,
 - i) ul. Witosa, nr 89 budynek mieszkalny,
 - j) ul. Polna, nr 109 budynek mieszkalny,
 - k) ul. Polna, nr 111 budynek mieszkalny,
 - l) ul. Polna, nr 113 budynek mieszkalny i gospodarczy i ogrodzenie. Ustala się wymóg ochrony poprzez zachowanie elementów układu przestrzennego, form i wystroju elewacji budynków chronionych, jako zabytki architektury i budownictwa. Ustala się wymóg dostosowania nowej zabudowy i rozbudowy istniejących obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.

§ 9. Na terenie objętym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody: Zgodnie z art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 ze zm.) ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U, U/MN obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem MNW obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zamieszkiwania zbiorowego;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem MN/RM obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej. Zasady zagospodarowania i ochrony zieleni.
- 5) ustala się zachowanie istniejącego drzewostanu, z dopuszczeniem likwidacji roślin kolidujących z lokalizacją projektowanych ulic i placów oraz drzew chorych;
- 6) ustala się projektowanie i prowadzenie prac ziemnych oraz melioracyjnych w sposób nie niszczący drzew;
- 7) ustala się odtwarzanie i uzupełnianie ubytków trwałymi, długowiecznymi gatunkami drzew rodzimych, poza obszarami, na których zadrzewienie jest niewskazane. Zakaz lokalizowania w granicach działek przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe i usługowe oznaczonych na rysunku planu jako MN, MN/RM, MNW, MN/U, za wyjątkiem terenu 8MN/U, obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyjątkiem: inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej. Ustala się ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności w zakresie emisji: hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego, do granic własności terenu, na jakim jest lokalizowana. Ustala się ochronę obszarów leżących na obszarze zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych nr 320 „Pradolina Rzeki Odra (Wrocław)”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 800 do 900. Ustala się minimalne szerokości frontu działki:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN/U, U/MN, MN/RM, MNW:
 - a) w zabudowie wolnostojącej - 18 m;
 - b) w zabudowie bliźniaczej - 10 m;

- c) w zabudowie szeregowej – 9 m.
- 2) dla pozostałych terenów – 16 m.
1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:
- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN/U, U/MN, MNW:
- a) w zabudowie wielorodzinnej – 1300 m²
 - b) w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m²;
 - c) w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej - 600 m²;
 - d) w zabudowie jednorodzinnej szeregowej – 300 m.
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN/RM – 1000 m²,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem U, P/U, U/RU – 1000 m²,
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem P – 4000 m²,
- 5) dla pozostałych terenów - 400 m².

2. Dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w ust 1 i 2 na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej oraz pod cele publiczne.

§ 11. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznej: Na terenach, przestrzeni publicznej obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: dopuszczalne grodzenie terenów, w przypadku gdy przepisy planu nie stanowią inaczej;

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

Rozdział 1

Ustalenia szczegółowe

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

- 1) podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**,
- 2) uzupełniające, zajmując w sumie mniej niż 40% powierzchni zabudowy działki: urządzenia towarzyszące.
 - 1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
 - b) dopuszcza się obiekty gospodarcze, jako budynki wolnostojące,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowana w stosunku do powierzchni działki do 40%,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,9;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30%,
 - 2) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:
 - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 10 m,
 - b) liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 2 plus poddasze użytkowe;
 - 3) kształt i pokrycie dachu:
 - a) dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połączenia o spadkach od 35° do 48° , pokryte dachówką w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym, czarnym;
 - b) dopuszczalne odstępstwa od form i rodzajów pokrycia budynków określonych w podpunkcie a, w przypadku remontu, dobudowy oraz odbudowy dachów istniejących;
 - c) dachy płaskie wyłącznie nad wejściami i werandami, budynkami gospodarczymi.
 - 4) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30% pozostała część ogrodzenia ażurowa;
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
 - c) ściany tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;
 - d) zakazu stosowania okładzin elewacyjnych typu siding z tworzyw sztucznych; Zasady i ochrona ładu przestrzennego:

- 5) zakaz umieszczania reklam wolnostojących;
- 6) reklamy w postaci szyldów można lokalizować w części parterowej elewacji budynku, lub na ogrodzeniu w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej (w obszarze pasa nadokiennego). Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 15%.

§ 13. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: 24MN. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe : **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**,
- 2) uzupełniające, zajmujące w sumie mniej niż 40% powierzchni zabudowy działki:
 - a) tereny zabudowy usługowej;
 - b) urządzenia towarzyszące;
 - c) tereny usług sportu i rekreacji.
 1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;
 - b) domy mieszkalne do 4 mieszkań;
 - c) dopuszczona zabudowa szeregowa, wyłącznie jako uzupełnienie zabudowy szeregowej istniejącej;
 - d) usługi zajmujące nie więcej niż 40 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce;
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowana w stosunku do powierzchni działki do 40%,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,9;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30%.
 - 2) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:
 - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 10 m;
 - b) liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 2 plus poddasze użytkowe;
 - 3) kształt i pokrycie dachu:
 - a) dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połąci o spadkach od 36° do 48° , pokryte dachówką w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym;
 - b) dopuszczalne odstępstwa od form i rodzajów pokrycia budynków określonych w podpunkcie a, w przypadku remontu, dobudowy oraz odbudowy dachów istniejących;
 - c) dachy płaskie wyłącznie nad wejściami i werandami;
 - d) dopuszczalna nadbudowa dachu, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w ustaleniach szczególnych i ogólnych.
 - e) lukarny dachowe dopuszczone w dachach o spadku minimum 38°, kalenice (najwyższy element lukarn) powinny być obniżone o 50 cm od kalenicy dachu; łączna długość lukarn brutto na elewacji – nie więcej niż 30% długości dachu;
 - 4) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30%, pozostała część ogrodzenia ażurowa;
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
 - c) ściany tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;
 - d) dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%,
 - e) zakazu stosowania okładzin elewacyjnych typu siding z tworzyw sztucznych;
 2. Zasady i ochrona ładu przestrzennego:
 - 1) zakaz umieszczania reklam wolnostojących;
 - 2) reklamy w postaci szyldów można lokalizować w części parterowej elewacji budynku, lub na ogrodzeniu w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej (w obszarze pasa nadokiennego).
 3. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 15%.

§ 14. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: 25MN, 26MN, 27MN, 28MN. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (objętej granicą strefy ochrony konserwatorskiej „B”).
- 2) uzupełniające, zajmując w sumie mniej niż 40% powierzchni zabudowy działki: urządzenia towarzyszące;
 1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;

- b) maksymalna powierzchnia zabudowana w stosunku do powierzchni działki do 40%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,9,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30%,
 - e) dopuszcza się obiekty gospodarcze, jako budynki wolnostojące,
- 2) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji
- a) liczba kondygnacji nadziemnych 2 w tym poddasze użytkowe,
 - b) wysokość zabudowy do 9 m dla zabudowy mieszkaniowej i do 7 m dla zabudowy gospodarczej;
- 3) kształt i pokrycie dachu:
- a) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia 38-45⁰, kryte dachówką w kolorze matowym ceglającym lub czerwonym.
 - b) dopuszczalne odstępstwa od form i rodzajów pokrycia budynków w przypadku remontu, dobudowy oraz odbudowy dachów istniejących;
 - c) dachy płaskie wyłącznie nad wejściami i werandami, budynkami gospodarczymi.
 - d) lukarny dachowe dopuszczone w dachach o spadku minimum 38⁰, kalenice (najwyższy element lukarny) powinny być obniżone o 50 cm od kalenicy dachu; łączna długość lukarn brutto na elewacji – nie więcej niż 30% długości dachu;
- 4) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:
- a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30% pozostała część ogrodzenia ażurowa;
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
 - c) ściany tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;
 - d) dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%,
 - e) zakaz stosowania sztucznych okładzin elewacyjnych w strefie objętej ochroną konserwatorską „B”.
2. Zasady i ochrona ładu przestrzennego:
- 1) zakaz umieszczania reklam wolnostojących;
- 2) reklamy w postaci szyldów można lokalizować w części parterowej elewacji budynku, lub na ogrodzeniu w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej (w obszarze pasa nadokiennego).
3. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 15%.

§ 15. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: 1MN/RM. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
- a) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,**
 - b) **teren zabudowy zagrodowej;**
- 2) uzupełniające nie przekraczające w sumie 50% powierzchni zabudowy działki:
- a) tereny usług nieuciążliwych;
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - c) urzędnia towarzyszące;
 - d) produkcja rolna;
 - e) obsługa rolnictwa.
1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) warunki zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - b) zabudowa zagrodowa;
 - c) obiekty związane z produkcją ogrodniczą;
 - d) zakaz lokalizacji obiektów hodowlanych;
 - e) usługi wyłącznie w parterze zabudowy mieszkaniowej, zajmujące nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowana w stosunku do powierzchni działki do 35%,
 - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,8;
 - h) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30%.
- 2) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:
- a) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 10 m,
 - b) liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 2 plus poddasze użytkowe.
- 3) kształt i pokrycie dachu:

- a) dachy wielospadowe lub dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci o spadkach od 36° do 48° , pokryte dachówką w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym;
 - b) dopuszczalne odstępstwa od form i rodzajów pokrycia budynków określonych w podpunkcie a, w przypadku remontu oraz odbudowy dachów istniejących;
 - c) dachy płaskie wyłącznie nad wejściami i werandami, budynkami i budowlami gospodarczymi.
 - d) dopuszczalna nadbudowa dachu, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych i ogólnych.
- 4) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:
- a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30% pozostała część ogrodzenia ażurowa;
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
 - c) ściany tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;
 - d) dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%;
 - e) zakazu stosowania okładzin elewacyjnych typu siding z tworzyw sztucznych;
2. Zasady i ochrona ładu przestrzennego:
- 1) zakaz umieszczania reklam wolnostojących;
 - 2) reklamy w postaci szyldów można lokalizować w części parterowej elewacji budynku, lub na ogrodzeniu w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej (w obszarze pasa nadokiennego).
3. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 15%.

§ 16. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: 1MNW, 2MNW. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
 - a) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,**
 - b) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**
- 2) uzupełniające nie przekraczające w sumie 40% powierzchni zabudowy działki:
 - a) teren usług nieuciążliwych,
 - b) urządzenia towarzyszące. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - b) zabudowa wielorodzinna o niskiej intensywności;
 - c) małe domy mieszkalne do 4 mieszkań;
 - d) usługi wyłącznie w parterze zabudowy mieszkaniowej, zajmujące nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowana w stosunku do powierzchni działki do 40%,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,2;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20%.
 - h) na terenie jednostki 1MNW obowiązuje wymóg ujednoczenia zabudowy.
- 4) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:
 - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12 m;
 - b) liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 3 w tym poddasze użytkowe.
- 5) kształt i pokrycie dachu:
 - a) dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach od 28° do 48° , pokryte dachówką w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym;
 - b) dopuszczalne odstępstwa od form i rodzajów pokrycia budynków określonych w podpunkcie a, w przypadku remontu oraz odbudowy dachów istniejących;
 - c) dopuszczalna nadbudowa dachu, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych i ogólnych;
 - d) dachy płaskie wyłącznie nad wejściami i werandami.
 - e) lukarny dachowe dopuszczone w dachach o spadku minimum 38°, kalenice (najwyższy element lukarn) powinny być obniżone o 50 cm od kalenicy dachu; łączna długość lukarn brutto na elewacji – nie więcej niż 30% długości dachu;
- 6) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30% pozostała część ogrodzenia ażurowa;

- b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
 - c) ściany tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;
 - d) dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%;
 - e) zakazu stosowania okładzin elewacyjnych typu siding z tworzyw sztucznych; Zasady i ochrona ładu przestrzennego:
- 7) zakaz umieszczania reklam wolnostojących;
- 8) reklamy w postaci szyldów można lokalizować w części parterowej elewacji budynku, lub na ogrodzeniu w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej (w obszarze pasa nadokiennego). Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 15%.

§ 17. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3 MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 8MN/U. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:

a) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;**

b) **tereny zabudowy usługowej.**

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

a) usługi sportu i rekreacji;

b) urzędnia towarzyszące;

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) warunki zagospodarowania terenu:

a) zabudowa wolnostojąca, jednorodzinna, bliźniacza, zagrodowa;

b) na terenach 1MN/U, 6MN/U zabudowa usługowa może zajmować do 50% powierzchni zabudowy działki;

c) na terenach 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5 MN/U, 8MN/U dopuszcza się sytuowanie usług samodzielnie, bez zabudowy mieszkaniowej, na wydzielonych działkach;

d) maksymalna powierzchnia zabudowana w stosunku do powierzchni działki do 45%;

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,9;

f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20%.

2) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:

a) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 10 m,

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

3) kształt i pokrycie dachu:

a) dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach od 10° do 48° , pokryte dachówką w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym;

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

c) dachy płaskie wyłącznie nad wejściami i werandami.

d) lukarny dachowe dopuszczone w dachach o spadku minimum 38°, kalenice (najwyższy element lukarn) powinny być obniżone o 50 cm od kalenicy dachu; łączna długość lukarn brutto na elewacji – nie więcej niż 30% długości dachu;

4) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:

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

b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;

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

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

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

2. Zasady i ochrona ładu przestrzennego:

1) zakaz umieszczania reklam wolnostojących;

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

3. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 15%.

§ 18. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: 7MN/U. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
 - a) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,**
 - b) **teren zabudowy usługowej.**
- 2) uzupełniające nie przekraczające w sumie 40% powierzchni zabudowy działki:
 - a) usługi sportu i rekreacji;
 - b) urządzenia towarzyszące;
 1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregową;
 - b) zabudowa usługowa wydzielona i wbudowana;
 - c) budynek gospodarczo - garażowy o powierzchni zabudowy do 50 m²;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowana w stosunku do powierzchni działki do 40%,
 - e) zabudowa mieszkaniowa lokalizowana nie bliżej niż 20 m od linii rozgraniczającej drogi KD(G);
 - f) elewacje frontowa zabudowy położonej bliżej niż 20 m od linii rozgraniczającej drogi KD(G) usytuowane od strony drogi głównej KD(G);
 - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,2;
 - h) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20%.
 - 2) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:
 - a) wysokość zabudowy do 10 m,
 - b) liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 2 plus poddasze użytkowe;
 - 3) kształt i pokrycie dachu:
 - a) dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń o spadkach od 10° do 48° , pokryte dachówką w kolorze ceglastym, czarnym, czerwonym lub brązowym;
 - b) dopuszczalne odstępstwa od form i rodzajów pokrycia budynków, w przypadku remontu oraz odbudowy dachów istniejących;
 - c) dopuszczalna nadbudowa dachu;
 - d) dopuszczalne dachy płaskie i o mniejszym kącie nachylenia nad tarasami lub nad wejściami oraz nad dobudowanymi obiektami gospodarczo – garażowymi;
 - 4) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30% pozostała część ogrodzenia ażurowa;
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
 - c) ściany tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;
 - d) dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%,
 - e) zakazu stosowania okładzin elewacyjnych typu siding z tworzyw sztucznych;
 2. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych: Zabudowa w odległości do 10 m od terenu KK wymaga uzgodnienia z jego administratorem terenów kolejowych. Zasady i ochrona ład przestrzennego: reklamy w postaci szyldów można lokalizować w części parterowej elewacji budynku, lub na ogrodzeniu w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej (w obszarze pasa nadokiennego).
 3. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 15%.

§ 19. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: 1U – 6U. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: **teren zabudowy usługowej.**
- 2) uzupełniające nie przekraczające w sumie 40% powierzchni zabudowy działki:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) tereny usług sportu i rekreacji.
 - c) urządzenia towarzyszące;
 1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowana w stosunku do powierzchni działki do 50%,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wyłącznie zajmująca nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynków na działce;

- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,0;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20%,
 - e) dopuszcza się lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m².
- 2) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:
- a) wysokość zabudowy do 16 m;
 - b) liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 5 w tym poddasze użytkowe;
- 3) kształt i pokrycie dachu:
- a) dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połaci o spadkach od 28° do 48° , pokryte dachówką w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym;
 - b) dopuszczalne dachy płaskie i o mniejszym kącie nachylenia nad halami, tarasami lub nad wejściami oraz nad dobudowanymi obiektami gospodarczo – garażowymi;
- 4) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:
- a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30% pozostała część ogrodzenia ażurowa;
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
 - c) ściany tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;
 - d) dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%,
 - e) zakazu stosowania okładzin elewacyjnych typu siding z tworzyw sztucznych;
2. Od granic terenów kolejowych należy zachować warunki zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi. Zasady i ochrona ład przestrzennego: reklamy w postaci szyldów można lokalizować w części partery elewacji budynku, lub na ogrodzeniu w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej (w obszarze pasa nadokiennego).
3. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 15%.

§ 20. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: 1U/RU. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
- a) **teren zabudowy usługowej,**
 - b) **tereny obiektów obsługi rolnictwa.**
- 2) uzupełniające nie przekraczające w sumie 40% powierzchni zabudowy działki:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej;
 - b) urządzenia towarzyszące;
 - c) tereny usług sportu i rekreacji.
1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) warunki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowana w stosunku do powierzchni działki do 40%,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wyłącznie zajmująca nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynków na działce;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,0;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20%.
- 2) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:
- a) wysokość zabudowy do 10 m;
 - b) liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 2 plus poddasze użytkowe;
- 3) kształt i pokrycie dachu:
- a) dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połaci o spadkach od 36° do 48° , pokryte dachówką w kolorze ceglastym, czerwonym, czarnym lub brązowym;
 - b) dopuszczalne dachy płaskie i o mniejszym kącie nachylenia nad halami, tarasami lub nad wejściami oraz nad dobudowanymi obiektami gospodarczo – garażowymi;
- 4) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:
- a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30% pozostała część ogrodzenia ażurowa;
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
 - c) ściany tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;

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

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

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

3. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 15%.

§ 21. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: 1U/MN, 2U/MN. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:

a) **teren zabudowy usługowej;**

b) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

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

a) teren usług sportu i rekreacji;

b) urządzenia towarzyszące;

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) warunki zagospodarowania terenu:

a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;

b) zabudowa usługowa wydzielona i wbudowana;

c) budynek gospodarczo - garażowy o powierzchni zabudowy do 50 m²;

d) maksymalna powierzchnia zabudowana w stosunku do powierzchni działki do 40%;

e) zabudowa mieszkaniowa lokalizowana nie bliżej niż 20 m od linii rozgraniczającej drogi KD(G);

f) elewacje frontowa zabudowy położonej bliżej niż 20 m od linii rozgraniczającej drogi KD(G) usytuowane od strony drogi głównej KD(G);

g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,2;

h) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20%.

2) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:

a) wysokość zabudowy do 10 m,

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

3) kształt i pokrycie dachu:

a) dachy wielospadowe lub dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci o spadkach od 36° do 48° , pokryte dachówką w kolorze ceglastym, czarnym, czerwonym lub brązowym;

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

c) dopuszczalna nadbudowa dachu;

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

4) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:

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

6) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;

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

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

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

2. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych: odległość zabudowy do terenu oznaczonego symbolem KK zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady i ochrona ładu przestrzennego: reklamy w postaci szyldów można lokalizować w części parterowej elewacji budynku, lub na ogrodzeniu w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej (w obszarze pasa nadokiennego).

4. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 15%.

§ 22. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: 1P/U. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:

a) **teren zabudowy przemysłowej,**

b) tereny zabudowy usługowej.

- 2) uzupełniające nie przekraczające w sumie 50% powierzchni zabudowy działki:
 - a) tereny usług sportu i rekreacji;
 - b) urządzenia towarzyszące;
 1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowana w stosunku do powierzchni działki do 70%,
 - b) dla obiektów znajdujących się w odległości mniejszej niż 30 m od granicy terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszczalne wartości progowe poziomu hałasu w środowisku, wyrażone równoważnym poziomem dźwięku wynoszą: 65 dB w dzień i 55 dB w nocy.
 - c) reklamy w postaci szyldów można lokalizować w części parterowej elewacji budynku, w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej;
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,2;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15%.
 - 2) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:
 - a) wysokość zabudowy do 12 m,
 - b) liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 2 plus poddasze użytkowe;
 - 3) kształt i pokrycie dachu:
 - a) dachy wielospadowe, dwuspadowe lub jednospadowe o spadkach od 10° do 48° ,
 - b) dopuszczalne dachy płaskie i o mniejszym kącie nachylenia;
 - 4) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30% pozostała część ogrodzenia ażurowa;
 - b) ściany w kolorze stonowanym; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian.
 2. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych:
 - 1) teren znajdujący się na obszarze zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych nr 320 „Pradolina Rzeki Odra (S Wrocław)”, dla którego obowiązują przepisy szczególne,
 - 2) od granic terenów kolejowych należy zachować warunki zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.
 3. Zasady i ochrona ładu przestrzennego: reklamy w postaci szyldów można lokalizować w części parterowej elewacji budynku, lub na ogrodzeniu w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej (w obszarze pasa nadokiennego).
 4. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 15%.

§ 23. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: 1P – 6P. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: teren zabudowy przemysłowej.
- 2) uzupełniające zajmujące w sumie mniej niż 40% powierzchni zabudowy działki:
 - a) tereny zabudowy usługowej;
 - b) urządzenia towarzyszące;
 1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa przeznaczona pod działalność produkcyjną, magazynową i składową wraz z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi, częścią socjalną i biurową;
 - b) zabudowa usługowa;
 - c) nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej oraz innych budynków z pomieszczeniami mieszkalnymi;
 - d) urządzenia techniczne związane z produkcją (kotłownie, stacje transformatorowe, tymczasowe zbiorniki na ścieki bytowe) na terenie własnym inwestora;
 - e) dla obiektów znajdujących się w odległości mniejszej niż 30 m od granicy terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszczalne wartości progowe poziomu hałasu w środowisku, wyrażone równoważnym poziomem dźwięku wynoszą: 65 dB w dzień i 55 dB w nocy.
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowana w stosunku do powierzchni działki do 70%,
 - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,2;
 - h) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15%.
 - 2) kształt i pokrycie dachu:
 - a) dachy wielospadowe, dwuspadowe lub jednospadowe o spadkach od 10° do 48° ,

b) dopuszczalne dachy płaskie i o mniejszym kącie.

2. Od granic terenów kolejowych należy zachować warunki zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

4. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 15%.

§ 24. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: 1R. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny rolne;

2) uzupełniające: urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna.

1. Zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

1) warunki zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji budynków i budowli, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej do 40 m wysokości;

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

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

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

4. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 0,1%.

§ 25. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: 1E, 2E. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny infrastruktury;

2) uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

1. Zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

1) warunki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza sytuowania stacji transformatorowych;

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

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

d) powierzchnia biologicznie czynna do 0%.

2. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 0,1%.

§ 26. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: 1ZP. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny zieleni urządzonej publicznej;

2) uzupełniające:

a) urządzenia towarzyszące,

b) usługi sportu i rekreacji.

1. Zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

1) warunki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza sytuowania stacji transformatorowych,

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

c) powierzchnia biologicznie czynna minimalna 70%.

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

3. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 0,1%.

§ 27. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: 1KD(G) 2 KD(G), 3KD(G), 4KD(G). Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: **teren drogi publicznej klasy głównej;**

2) uzupełniające: urządzenia towarzyszące;

1. Zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 35 – 100 m;

2) dopuszcza się zmniejszenie odległości linii zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 3) obsługa obszarów przyległych poprzez zjazdy na drogi 2 KD(Z), 1KD(Z), 1KD(L), 3KD(L), 4KD(L), wyłączenie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się pasy zieleni, w tym szpalery drzew po obu stronach jezdni.
 2. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) nawierzchnia utwardzona;
 - 2) lokalizacja reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 4 m².
 3. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 0,1%.

§ 28. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: 1KD(Z), 2KD(Z), 3KD(Z), 4KD(Z), 5KD(Z). Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: **teren drogi publicznej klasy zbiorczej;**
- 2) uzupełniające: urządzenia towarzyszące;
 1. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość drogi liniach rozgraniczających 22 -45 m w;
 - 2) dla drogi 5KD(Z) dopuszcza się pozostawienie linii rozgraniczających jak na rysunku planu, w szerokości 6 m.;
 - 3) dopuszcza się pasy zieleni, w tym szpalery drzew po obu stronach jezdni;
 - 4) ogranicza się ilość wjazdów na drogi główne do niezbędnych, dla nowych obiektów należy organizować wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane.
 2. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) nawierzchnia utwardzona;
 - 2) lokalizacja reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 4 m².
 - 3) w obszarze objętym strefą „B” obowiązuje zakaz lokalizacji reklam;
 3. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 0,1%.

§ 29. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: 1KD(L), 2KD(L), 3KD(L), 4KD(L), 5KD(L), 6KD(L). Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe : **droga publiczna klasy lokalnej;**
- 2) uzupełniające: urządzenia towarzyszące;
 1. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 15 - 70 m;
 - 2) szerokość jezdni minimum 6 m;
 - 3) dopuszcza się pasy zieleni, w tym szpalery drzew po obu stronach jezdni;
 - 4) obowiązuje realizacja obustronnego chodnika oraz oświetlenia ulicznego;
 - 5) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych oraz przystanków autobusowych;
 2. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) nawierzchnia utwardzona;
 - 2) lokalizacja reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 4 m² w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą ulicy.
 3. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 0,1%.

§ 30. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: 1KD(D) -16KD(D). Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) uzupełniające: urządzenia towarzyszące;
 1. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających w istniejących granicach własności: 7 – 20 m;
 - 2) szerokość jezdni dwukierunkowej minimum 5 m;
 - 3) dopuszcza się jezdnie jednokierunkowe o szerokości minimum 4 m;
 - 4) linia zabudowy obiektów budowlanych co najmniej 6 m od linii rozgraniczających dróg jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej;
 - 5) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych;
 - 6) obowiązuje jedna jezdnia mająca co najmniej jeden pas ruchu w każdym kierunku jazdy;
 - 7) dopuszcza się pasy zieleni, w tym szpalery drzew po obu stronach jezdni;
 - 8) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych.
 2. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) nawierzchnia utwardzona;
 - 2) lokalizacja reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 4 m² .

3. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 0,1%.

§ 31. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW. Przeznaczenie terenu:

1) Podstawowe: **teren dróg wewnętrznych;**

2) uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

1. Zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 6 – 10 m;

2) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych;

3) dopuszcza się stosowanie przeszkód zmniejszających prędkość jazdy;

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

5) dopuszcza się, aby nie wyodrębnić jezdni i chodników;

2. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 0,1%.

§ 32. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: 1KPJ - 19KPJ. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: **droga pieszo – jezdna;**

2) uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

1. Zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających w istniejących granicach własności, 5-12 m;

2) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych;

3) dopuszcza się stosowanie przeszkód zmniejszających prędkość jazdy;

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

5) dopuszcza się, aby nie wyodrębnić jezdni i chodników;

2. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) nawierzchnia utwardzona;

2) lokalizacja reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 4 m².

3. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 0,1%.

§ 33. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: 1KK, 2KK. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny kolejowe otwarte.

2) uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

Rozdział 2

Ustalenia końcowe

§ 34. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Jelcza - Laskowic.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Jelczu - Laskowicach:

H. Koch

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVII.273.2013 Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach z dnia 26 lipca 2013 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ODCINKA WSCHODNIEJ OBWODNICY
AGLOMERACJI WROCŁAWSKIEJ – ETAP I, ZWANEGO DALEJ
„MPZP LASKOWICE – OBWODNICA”**

Lista nieuwzględnionych uwag w czasie I wyłożenia trwającego w dniach: od 05.05 2009 do 6.07. 2009r.

1. Uwaga wniesiona dnia 23-06-09 (dot. dz. nr 4/2, AM 49 obręb Laskowice): o przeznaczenie terenu wyłączzonego spod zabudowy na zabudowę mieszkaniową. Uwaga częściowo rozpatrzona pozytywnie poprzez zmniejszenie terenu wyłączzonego spod zabudowy. Decyzja o pozostawieniu niezabudowanego „wnętrza” w zabudowie historycznej jest decyzją konserwatora zabytków.

2. Uwaga wniesiona dnia 02-0-09 (dot. dz. nr 10, AM 55 obręb Laskowice): o zaproponowanie dojazdów do ewentualnych wydzielonych działek oraz o przeznaczenie terenu wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową. Uwaga częściowo uwzględniona – zasugerowano przebieg dróg. Sugeruje się wskazanie proponowanej drogi bez wskazywania na jej własność. Teren nie zostanie przeznaczony wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową - zostaje oznaczony jako 4MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.

3. Uwaga (dot. dz. nr 8 AM 55 obręb Laskowice): o przesunięcie obwodnicy na koniec działki nr 8 AM 55. Przesunięcia nie byłoby zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

4. Uwaga wniesiona dnia 14-07-09 (dot. dz. nr 9/4, 9/3 AM48 obręb Laskowice): o zaplanowanie dróg publicznych. Uwaga częściowo uwzględniona – drogi zostały zaplanowane, ale nieoznaczone jako publiczne.

5. Uwaga wniesiona dnia 14-07-09 (dot. dz. nr 5, 6, 7, AM 35 obręb Laskowice): o przeznaczenie działek pod zabudowę usługowo – mieszkaniową. Teren został zmieniony na mieszkaniowo – usługowy o symbolu 7MN/U.

6. Uwaga wniesiona dnia 20.07.09 (dot. dz. nr 11 AM 41 obręb Laskowice): o zezwolenie na budowę stacji CPN i myjni dla aut o dużym tonażu. Uwaga nieuwzględniona działka ta w części znajduje się w liniach rozgraniczających drogi 1KD(G) oraz na terenach wyłączonych z zabudowy – w związku z nieprzekraczalną linią zabudowy.

Ponadto wniesiono 10 uwag dotyczących sprzeciwu wobec projektowanego przebiegu obwodnicy. Uwagi zostały nie uwzględnione z powodu niezgodności z zapisami studium uwarunkowań o kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Lista nieuwzględnionych uwag w czasie II wyłożenia trwającego w dniach 05.03.2010r- 02.04.2010r.

1. Uwaga wniesiona dnia 24.03.2010 (dot. dz. nr 30/2 AM 43 obręb Laskowice): o przeznaczenie 13KPJ jako drogi publicznej nie prywatnej. Droga zostanie drogą wewnętrzną na odcinku biegnącym wzdłuż terenu 1U/MN, pozostała część drogi będzie drogą publiczną.

2. Uwaga wniesiona 19.04.2010 (dot. dz. nr 16 AM 41 obręb Laskowice). Wniosek o zlikwidowanie części drogi przebiegającej przez działkę. Kontynuacja drogi gminnej jest niezbędna do obsługi terenów 1MN/U i 6MN.

3. Uwaga wniesiona dnia 21-04-2010r., (dot. dz. nr 23 AM 37 obręb Laskowice): o przeniesienie odcinka obwodnicy. Przebieg wynika z przebiegu obwodnicy w studium.

4. Uwaga wniesiona dnia 21-04-2010r. (dot. dz. nr 23): aby umożliwić pokrycie dachów blachą. Przez wzgląd na potrzebę podniesienia estetyki okolicy, oraz w związku z wnioskiem konserwatora zabytków, zapis dotyczący pokrycia dachowego pozostaje bez zmian.

5. Uwaga wniesiona dnia 21-04-2010, (dot. dz. Nr 10 AM 55 obręb Laskowice). Prośba o przeznaczenie działki wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową. Ze względu na przeznaczenie działek sąsiednich pod zabu-

dowę mieszkaniowo – usługową, wydaje się niezasadne wydzielenie jednej z działek wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową.

6. Uwaga wniesiona 22.04.2010r. (dot. dz. Nr 10 AM 55 obręb Laskowice): o zmianę kategorii drogi 1KD(D) na wyższą, przeznaczenie działki wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową. Zabudowa mieszkaniowa na tym terenie jest dopuszczona na działkach wydzielonych bez towarzyszących usług, jednakże zapis o dopuszczeniu usług pozostaje.

7. Uwaga wniesiona 30.03.2010 i 20.04.2010 (dot. dz. nr 15/2 AM-37 obręb Laskowice): w której nie zgadza się na wyłączenie części działki z pasa drogowego i drogi 3KD(L) i skrzyżowania. Linie rozgraniczające układu komunikacyjnego wynikają z projektu koncepcji układów drogowych. Ponadto wniesiono 165 uwag dotyczących sprzeciwu wobec projektowanego przebiegu obwodnicy. Uwagi zostały nie uwzględnione z powodu niezgodności z zapisami studium uwarunkowań o kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Lista nieuwzględnionych uwag w czasie III wyłożenia trwającego w dniach 06.04.2012r- 09.05.2012r.

1. Uwaga wniesiona pismem z dnia 21.05.2012r. (data wpływu: 21.05.2012r.), dotycząca działki dz. nr 8 AM-55 obręb Laskowice o pozostawienie działki w użytkowaniu rolniczym. Uwaga rozpatrzona negatywnie. Uwaga została nie uwzględniona z powodu niezgodności z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

2. Uwaga wniesiona pismem z dnia 24 maja 2012r. (data wpływu: 24.05.2012r.) dotycząca działki nr ewid. 25/4 i 25/1 AM-49 obręb Laskowice dotycząca zmiany przeznaczenia działek na zabudowę mieszkaniowo – usługową. Uwaga nie uwzględniona w części. Uwaga uwzględniona w części dotyczącej powiększenia części terenu działki nr 25/4 oznaczonej na projekcie „MPZP Laskowice-Obwodnica” symbolem 6MN/U a jednocześnie zmniejszenie części oznaczonej symbolem 4MN. W części dotyczącej pokrycia dachu, kolorystyki elewacji oraz reklam na posesji, uwaga nie może być uwzględniona z uwagi na dokonane już wcześniej uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków we Wrocławiu, który narzucił rodzaj materiałów pokryć dachowych, kolorystykę elewacji oraz zasady umieszczania reklam.

3. Uwaga wniesiona pismem z dnia 26 kwietnia 2012r. (data wpływu: 23.05.2012r.) dotycząca przeznaczenia działki dz. nr 11/3 AM-43 obręb Laskowice, pod funkcję P/U z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej. Uwaga nie uwzględniona w części. Uwaga została uwzględniona w części poprzez wprowadzenie zapisów dla terenu 8MN/U w których dopuszcza się usługi zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko a nie zmianę przeznaczenia na P/U. Uwaga została nie uwzględniona w części z powodu niezgodności z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

4. Uwaga wniesiona pismem z dnia 10.04.2012r. (data wpływu 12.04.2012r.) dotycząca działki dz. nr 12 AM-52 obręb Laskowice, nie dotyczy ustaleń projektu tego planu a decyzji o warunkach zabudowy. Sprawa warunków zabudowy dla tej działki jest tematem odrębnego postępowania administracyjnego i nie może mieć wpływu na projekt planu miejscowego.

5. Uwaga wniesiona pismem z dnia 23.05.2012r. (data wpływu: 24.05.2012r.) dotycząca przeznaczenia działki nr 14 AM- 37 obręb Laskowice pod zabudowę mieszkaniowo – usługowej lub mieszkaniowej. Uwaga nie uwzględniona w części. Uwaga została nie uwzględniona w części z powodu niezgodności z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ww. działka w projekcie „MPZP Laskowice-Obwodnica” położona jest na terenie oznaczony 3U – teren zabudowy usługowej, jako przeznaczenie uzupełniające, (nie przekraczające w sumie 40% powierzchni zabudowy działki), dopuszcza się zabudowę mieszkaniową. Uwaga, w części dotyczącej obsługi komunikacyjnej ww. działki, została uwzględniona poprzez wprowadzenie z drogi 3KD(L) drogi wewnętrznej (niepublicznej) – proponowanej, obsługującej działki na terenie 3U.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVII.273.2013 Rady
Miejskiej w Jelczu-Laskowicach z dnia 26 lipca 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.)

Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, z której wynika iż planowana w projekcie planu realizacja dróg publicznych nie obciąża budżetu gminy.

Wynikające z prognozy wielkości dochodów gminy oraz wielkości kosztów spowodowanych uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaleca się podzielić na dwa okresy ich wystąpienia. Okres I: do 5 lat od daty wejścia w życie planu oraz okres II: do lat 10.

W okresie I prognozuje się wystąpienie po stronie dochodów: a) pełnej (100%) opłaty planistycznej od wzrostu wartości nieruchomości, tj. w wysokości min. 1 259 558 zł, maks. 4 408 453 zł,

b) 50 % wzrostu wartości podatku od nieruchomości gruntowych, tj. w wysokości min. 320 tys. zł, maks. 1 119 tys. zł,

c) 50 % wzrostu wartości podatku od nieruchomości kubaturowych, tj. w wysokości min. 1 284 tys. zł, maks. 2 578 tys. zł,

d) 50 % wzrostu wartości opłat od czynności cywilnoprawnych, tj. w wysokości min. 47 tys. zł, maks. 330 tys. zł.

W okresie II prognozuje się wystąpienie pozostałych wartości dochodów związanych z uchwaleniem planu miejscowego, tj. min. 5 357 tys. zł, a max. 16 965 tys. zł.

Uzyskanie minimalnego wzrostu dochodów gminy pozwoli na pokrycie około 70% kosztów realizacji analizowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku maksymalnego wzrostu dochodów gminy bilans dochodów i kosztów realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dodatni. Osiągnięcie takiego wyniku finansowego wymaga aktywnej polityki gminy w gospodarowaniu przestrzenią.

Ewentualna realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.

W przypadku przeprowadzanych przebudowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej, i jej realizację przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.