



WÓJT GMINY CZERNICA

GPI.6727.1.338.2022.SS

Czernica, dnia 29.11.2022 r.

WYPIS z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Stosownie do art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), informuję na podstawie uchwały Rady Gminy Czernica nr XXVII/198/2009 z dnia 30 lipca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadolice Wielkie (część północna), gmina Czernica, że:

1. działka o numerze 309/1026 położona w obrębie **Nadolice Wielkie**, gmina Czernica, znajduje się w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4U - **Teren zabudowy usługowej**;
2. działka o numerze 309/1027 położona w obrębie **Nadolice Wielkie**, gmina Czernica, znajduje się w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4U - **Teren zabudowy usługowej**;
3. część działki o numerze 309/1025 położonej w obrębie **Nadolice Wielkie**, gmina Czernica przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako **teren drogi klasy "D" – dojazdowej (symbol 10KDD)**;
4. część działki o numerze 309/1028 położona w obrębie **Nadolice Wielkie**, gmina Czernica przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako **4U - Teren zabudowy usługowej**.

Na podstawie uchwały Rady Gminy Czernica nr XXXIX/368/2014 z dnia 29 września 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nadolice Wielkie – część północna, informuję że:

1. działka o numerze 309/1021 położona w obrębie **Nadolice Wielkie**, gmina Czernica przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako **teren drogi lokalnej (symbol KDL2)**;
2. część działki o numerze 309/1025 położonej w obrębie **Nadolice Wielkie**, gmina Czernica przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako **teren drogi lokalnej (symbol KDL2)**;
3. część działki o numerze 309/1028 położona w obrębie **Nadolice Wielkie**, gmina Czernica przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako **teren drogi lokalnej (symbol KDL2)**.

Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów znajdują się w załączonej uchwale planu.



WÓJT GMINY CZERNICA

Nadto zaświadcza się, że przedmiotowe działki nie są położone na obszarze rewitalizacji, o którym mowa w art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 486) oraz nie są położone na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w art. 25 ust. 1 powyższej ustawy.

KIEROWNIK
Z up. Wojciech
Gospodarski, Przemysław i Inwestycje
Ewelina Kucharska - Radna

Załącznik:

1. Wyrys do uchwały Rady Gminy Czerńca nr XXXIX/368/2014 z dnia 29 września 2014 r.;
2. Wyrys do uchwały Rady Gminy Czerńca nr XXVIII/198/2009 z dnia 30 lipca 2009 r.;
3. Uchwała Rady Gminy Czerńca nr XXXIX/368/2014 z dnia 29 września 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Nadolice Wielkie – część północna;
4. Uchwała Rady Gminy Czerńca nr XXVIII/198/2009 Rady Gminy Czerńca z dnia 30 lipca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadolice Wielkie (część północna), gmina Czerńca.

Otrzymuje:

1. a/a (x2)

**UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA
NR XXVII/198/2009**

z dnia 30 lipca 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Nadolice Wielkie (część północna), gmina Czernica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zmianami), po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica” uchwalonym przez Radę Gminy Czernica uchwałą nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007 r. oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Czernica nr XXXVIII/362/2006 z dnia 26 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadolice Wielkie (część północna), Rada Gminy Czernica uchwala, co następuje:

R o z d z i a ł I

Przepisy ogólne

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nadolice Wielkie (część północna), gmina Czernica, zwany dalej planem.

1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:
 - 1) rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2

Ilekrót w przepisach niniejszej uchwały Rady Gminy Czernica jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego,
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowana ściana frontowa co najmniej jednego obiektu należącego do przeznaczenia podstawowego terenu, dla pozostałych obiektów linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona na sytuowaniu elewacji budynków, przy budowie nowych obiektów oraz rozbudowie budynków istniejących – okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 0,5 m, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne o więcej niż 1 m, a wykusze i ganki więcej niż 1,5 m i na długości 1/4 elewacji frontowej,
- 9) nieuciążliwych usługach lokalnych – należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związane z obsługą projektowanej i istniejącej zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 10) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej,

- 11) usługach publicznych – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych w ramach działań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową.

§ 3

Przedmiot ustaleń planu obejmuje zakres zgodny z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4

Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) podstawowe przeznaczenie terenu ,
- 6) granice strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- 7) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
- 8) granice strefy „W” ścisłej ochrony archeologicznej,
- 9) granice strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych,
- 10) stanowiska archeologiczne,
- 11) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków – kościół filialny p.w. Matki Boskiej Różańcowej przy ulicy Rzecznej oraz młyn wodny, dom mieszkalny (dawny dom młynarza), chlewnia na terenie przysiółka Wieściszów (północna część Nadolic Wielkich),
- 12) obiekty objęte wojewódzką i gminną ewidencją zabytków,
- 13) napowietrzna linia elektroenergetyczna o napięciu 110 kV wraz z granicami, w obrębie których obowiązują ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi linii elektroenergetycznych,
- 14) napowietrzne linie elektroenergetyczne o średnim napięciu wraz z granicami, w obrębie których obowiązują ograniczenia, zgodnie z Polskimi Normami oraz pozostałymi przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznych.

R o z d z i a ł I I

Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 5

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi odpowiednio symbolami na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami 1 RM – 9 RM,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1 MN – 49 MN,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami 1 MNU – 11 MNU,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami 1 MW – 4 MW,
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczony symbolami MW,U,
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1 U – 6 U,
- 7) teren usług sakralnych, oznaczony symbolem UKs,
- 8) teren usług sportu, oznaczony symbolem US,
- 9) teren usług turystyki oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolami UT,MN,
- 10) tereny zieleni parkowej, oznaczone symbolami 1 ZP – 4 ZP,
- 11) teren zieleni parkowej oraz cmentarza, oznaczony symbolami ZP,ZC,
- 12) teren cmentarza czynnego, oznaczony symbolem ZC,
- 13) tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1 R – 26 R,
- 14) tereny wód śródlądowych, oznaczone symbolami 1 WS – 31 WS,
- 15) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone symbolami 1 E – 7 E,
- 16) teren urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczony symbolem W,
- 17) teren drogi klasy Z – zbiorcza, oznaczony symbolem KDZ,
- 18) tereny dróg klasy L – lokalne, oznaczone symbolami 1 KDL – 9 KDL,
- 19) tereny dróg klasy D – dojazdowe, oznaczone symbolami 1 KDD – 21 KDD,
- 20) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1 KDW – 40 KDW,
- 21) tereny ciągów pieszo-jazdnych, oznaczone symbolami 1 KDp – 8 KDp,
- 22) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolami 1 KDR – 8 KDR.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenach zainwestowanych formę nowych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia (głównie część wsi położona w strefie „B” ochrony konserwatorskiej),
- 2) na terenach niezainwestowanych formę obiektów w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi należy kształtować harmonijnie i jednorodnie w zakresie kompozycji bryły i formy dachu oraz rozwiązań materiałowych i kolorystyki zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczegółowych dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających – rozdział III,
- 3) zakazuje się na obszarze objętym planem:
 - a) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - b) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
 - c) lokalizacji otwartych placów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych,
 - d) wydzielania działek niemających dostępu do drogi publicznej lub do drogi wewnętrznej posiadających podłączenie do drogi publicznej, z wyjątkiem sytuacji gdy służy ono powiększeniu działki mającej dostęp do drogi,
 - e) groduczenia nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 3 m od linii brzegu.

2. Ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy w następujących odległościach:

- 1) 10 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
- 2) 8 m od linii rozgraniczającej dróg lokalnych lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
- 3) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných, dróg transportu rolnego lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
- 4) 3 m od granicy cieków i rowów melioracyjnych,
- 5) 10 m od granicy obszaru kolejowego i nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru, przy czym budynki mieszkalne należy sytuować w odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego natężenia hałasu i wibracji, określonych w przepisach odrębnych,
- 6) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i innych lub ich części, niepełniających swym położeniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy, dopuszcza się remont i przebudowę budynków, a w przypadku rozbudowy lub odbudowy należy dostosować się do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w niniejszym planie, z wyjątkiem obiektów zabytkowych wpisanych do ewidencji zabytków, w odniesieniu do których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3 i 4.

§ 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

W zakresie ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) północna i centralna część obszaru objętego planem znajduje się w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Widawy”,
- 2) północny fragment terenu, oznaczony na rysunku planu symbolem 1 RM położony jest w granicach potencjalnego Obszaru Natura 2000 „Lasy Rędzińskie”,
- 3) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg oraz infrastruktury technicznej,
- 4) przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymagają przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska,
- 5) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych określonych przepisami odrębnymi oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 6) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 7) na całym obszarze obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów,
- 8) nakazuje się wprowadzenie obudowy biologicznej cieków i rowów melioracyjnych chroniącej je przed zanieczyszczeniem,
- 9) nakazuje się utrzymanie we właściwym stanie i konserwowanie istniejącej zieleni parkowej, oznaczonej na rysunku planu symbolami 1 ZP, 2 ZP, zieleni cmentarnej i zieleni przydrożnej głównie przy ulicy Wrocławskiej (KDZ), Parkowej (4 KDL), Lipowej (12 KDD), Rzecznej (3 KDL) oraz wykonanie nowych nasadzeń drzew, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,

- 10) nakazuje się zachowanie stanowiska kolonii łęgowej jaskółki brzegówki znajdującej się w sąsiedztwie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 13 MN oraz UT,MN,
- 11) dla obiektów, w których będą przechowywane substancje toksyczne, w tym ropopochodne oraz substancje promieniotwórcze, należy wykonać zabezpieczenia eliminujące przenikanie ich do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu wraz z urządzeniami monitorującymi,
- 12) masy ziemne usuwane lub przemieszczane podczas realizacji inwestycji na obszarze objętym planem należy wykorzystać na miejscu przy rekultywacji terenu lub w sposób wyznaczony przez Wójta Gminy Czernica,
- 13) wprowadza się obowiązek zachowania poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych, dla następujących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) 1 RM – 9 RM, 1 MN – 49 MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 MW – 4 MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) 1 MNU – 11 MNU, MW,U – jak dla zabudowy mieszkaniowej z usługami rzemieślniczymi,
 - d) 4 U – jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Ustala się ochronę obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków:
 - 1) kościół filialny p.w. Matki Boskiej Różańcowej, ulica Rzeczna, murowany, 1847–1849 r., renowacja wnętrza w 1966 r., Nr rejestru 704/W z dnia 31.03.1988 r.,
 - 2) zespół młyna:
 - a) zbożowy młyn wodny, ulica Rzeczna, około 1880 roku, Nr rejestru 598/W z dnia 30.12.1988 r.,
 - b) dom mieszkalny, dawny dom młynarza, ulica Rzeczna, około 1880 roku, Nr rejestru 598/W z dnia 30.12.1988 r.,
 - c) chlewnia, ulica Rzeczna, około 1880 roku, Nr rejestru 598/W z dnia 30.12.1988 r.
2. Dla obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków ustala się rygory ochrony formy architektonicznej obiektu polegające na zakazie: rozbudowywania, odbudowywania, przebudowywania, zdobienia, uzupełniania, rozkopywania oraz dokonywania innych zmian bez zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (dotyczy to również robót prowadzonych w najbliższym otoczeniu zabytku).
3. Ustala się ochronę następujących obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - 1) cmentarz poewangelicki, północna część wsi, lata 1902–1903,
 - 2) zespół pałacowo-folwarczny, XIX wiek:
 - a) pałac, ul. Stawowa 15 (stary numer 12e), około 1900 roku,
 - b) zespół obór, ul. Stawowa 12 (stary numer), murowane, około 1880–1890 roku,
 - 3) dom mieszkalny, ul. Boczna 3, 5, (stary numer 2), murowany, około 1900 r.,
 - 4) dom mieszkalny, ul. Lipowa 1, murowany, początek XX wieku,
 - 5) dom mieszkalny, ul. Cicha 1 (dawniej ul. Stawowa 1), murowany, około 1870 roku,
 - 6) dom mieszkalny, ul. Stawowa 6, murowany, koniec XIX wieku,
 - 7) dom mieszkalny, ul. Cicha 4 (dawniej ul. Stawowa 7), murowany, około 1890 roku,
 - 8) dom mieszkalny, ul. Stawowa 12, 14 (stary nr 8), murowany, 1914 rok,
 - 9) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 68, murowany, druga połowa XIX wieku,
 - 10) Dom Ludowy, ul. Wrocławska, koło numeru 68, murowany, około 1870 roku,
 - 11) dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Wrocławska 12, murowany, koniec XIX wieku,
 - 12) budynek dawnej szkoły, ul. Wrocławska 67, około 1870 roku,
 - 13) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 57 (stary nr 24), murowany, początek XX wieku,
 - 14) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 45, 47 (stary nr 30), murowany, około 1900 roku,
 - 15) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 9 (stary nr 46), murowany, około 1890 roku.
4. Wobec obiektów, o których mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady ochrony:
 - 1) należy zachować historyczną bryłę, historyczny detal architektoniczny, kształt i geometrię dachu oraz zastosować tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego i elewacji,
 - 2) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
 - 3) należy utrzymać oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - 4) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - 5) należy zachować oryginalne elewacje z wystrojem architektonicznym,
 - 6) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do używanych w przeszłości, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
 - 7) elementy elewacyjne Instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
 - 8) wszelkie prace budowlane (zmiana sposobu użytkowania, remont, przebudowa, rozbudowa, rozbiorówka) należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

- 9) Zasób Wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany, zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu miejscowego.
5. Wyznacza się strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej:
- 1) dla kościoła wraz z terenem przykościelnym (kościół jest wpisany do rejestru zabytków),
 - 2) dla zespołu młyna: zbożowy młyn wodny, dom mieszkalny (dawny dom młynarza), chlewnia (obiekty wpisane do rejestru zabytków) wraz z terenem przyległym – działka nr 318/3,
 - 3) w obrębie wyznaczonych stref „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej ustala się następujące wymagania:
 - a) obowiązuje prymat zachowania wartości obiektów zabytkowych nad wszelką działalnością inwestycyjną,
 - b) należy utrzymać i konserwować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego,
 - c) wszelkie zamierzenia inwestycyjne, w tym również zmiany sposobu użytkowania obiektów oraz podziały nieruchomości należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
6. Wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej dla całego historycznego układu przestrzennego wsi Nadolice Wielkie, obejmującego tereny zabudowane położone wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz historyczny zespół pałacowo-parkowy z folwarkiem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której ustala się następujące wymagania:
- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych i zespołów zabudowy,
 - 2) obiekty o wartościach zabytkowych winny być poddawane restauracji i modernizacji technicznej, z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do historycznej wartości obiektu,
 - 3) nowa, modernizowana, przebudowywana zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej w zakresie lokalizacji, kontekstu miejsca, skali, bryły, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, detalu, materiału elewacyjnego, podziałów otworów okiennych i drzwiowych przy nawiązaniu do istniejącej historycznej zabudowy Nadolic Wielkich, nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
 - 4) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (nie licząc piwnic), przy czym wysokość budynków liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
 - 5) należy stosować dachy dwuspadowe, naczółkowe, o symetrycznych połaciach, dopuszcza się możliwość zastosowania dachu wielospadowego pod warunkiem, że będzie on stanowił powtórzenie tradycyjnej formy układu dachu dwuspadowego, dopuszcza się wzbogacenie formy dachów poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
 - 6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym matowym, w modernizowanych, przebudowywanych obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu, kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
 - 7) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym matowym, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych 10°,
 - 8) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia, jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej lokalnej,
 - 9) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
 - 10) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
 - 11) zakazuje się lokalizacji masztów, konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
 - 12) zakazuje się lokalizacji dużych urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - 13) lokalizację wysokościowych obiektów technicznych i technologicznych (m.in. kominy, silosy, zbiorniki) należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, dopuszcza się lokalizację silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową w miejscach nie eksponowanych,
 - 14) linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne należy prowadzić jako kablowe,
 - 15) nowe inwestycje, podziały nieruchomości, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remonty, budowa nowych obiektów, prace ziemne na obszarze strefy „B” należy uzgadniać z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 16) dopuszcza się możliwość rozbiórki obiektów zabytkowych, po przedstawieniu oceny stanu technicznego i uzyskaniu uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - 17) w strefie zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego z folwarkiem obowiązują poza wyżej wymienionymi następujące dodatkowe wymagania:
 - a) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne,
 - b) restauracja i modernizacja techniczna obiektów o wartościach zabytkowych jest możliwa pod warunkiem zachowania tych wartości i dostosowania funkcji do wartości obiektów,

- c) lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie czworoboku zabudowy historycznej z nawiązaniem do historycznych obiektów w zakresie skali, gabarytów, bryły rozwiązania elewacji użytych materiałów budowlanych,
 - d) w obrębie podwórza gospodarczego zakazuje się budowy silosów,
 - e) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół podworski.
7. Wyznacza się strefę „W” ścisłej ochrony archeologicznej dla kościoła filialnego z terenem przykościelnym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której ustala się następujące wymagania:
- 1) wprowadza się zakaz działań inwestycyjnych niezwiązanych bezpośrednio z konserwacją i rewitalizacją zabytkowego terenu,
 - 2) wszelkie działania inwestycyjne, w tym również prace ziemne, należy uzgadniać i prowadzić za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
8. Wyznacza się stanowiska archeologiczne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
- 1) Nr 44 – znalezisko luźne, epoka kamienia – I okres epoki brązu,
 - 2) Nr 45 – osada, wczesne średniowiecze, MAW mapa 2893, AWSPŚ poszyt 659,
 - 3) Nr 46 – osada, epoka kamienia, I okres epoki brązu, kultura przeworska okres wpływów rzymskich, MAW mapa 2829, AWSPŚ poszyt 659,
 - 4) Nr 63 – osada, pradzieje, AZP w trakcie opracowywania,
 - 5) Nr 64 – osada, pradzieje, AZP w trakcie opracowywania,
 - 6) Nr 65 – ślad osadnictwa, późne średniowiecze, AZP w trakcie opracowywania,
 - 7) Nr 73 – osada, pradzieje, AZP w trakcie opracowywania,
 - 8) Nr 74 – ślad osadnictwa, pradzieje, AZP w trakcie opracowywania,
 - 9) Nr 75 – osada, wczesne średniowiecze, AZP w trakcie opracowywania,
 - 10) Nr 76 – ślad osadnictwa, późne średniowiecze, AZP w trakcie opracowywania,
 - 11) Nr 77 – ślad osadnictwa, późne średniowiecze, AZP w trakcie opracowywania,
 - 12) Nr 78 – ślad osadnictwa, późne średniowiecze, AZP w trakcie opracowywania.
9. W obrębie chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie ustala się następujące wymagania:
- 1) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz przed uzyskaniem przez inwestora zaświadczenia potwierdzającego akceptację zgłoszenia robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę należy uzyskać pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie prac ziemnych,
 - 2) ewentualne prace ziemne muszą być poprzedzone ratowniczymi badaniami archeologicznymi i wykopaliskowymi oraz prowadzone przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora.
10. Wyznacza się strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której ustala się następujące wymagania:
- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w obrębie strefy związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem konserwatorskim,
 - 2) pozwolenie konserwatorskie, o którym mowa w pkt. 1, należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę oraz przed uzyskaniem przez inwestora zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych, niewymagających pozwolenia na budowę,
 - 3) prowadzenie nadzoru archeologicznego i ratowniczych badań archeologicznych przez uprawnionego archeologa odbywa się na koszt inwestora.

§ 9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:
- 1) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ,
 - 2) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDL – 9KDL,
 - 3) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDD – 21 KDD,
 - 4) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDp – 6 KDp,
 - 5) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 ZP – 4 ZP,
 - 6) teren zieleni parkowej oraz cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolami ZP,ZC,
 - 7) teren usług sportu, oznaczony na rysunku planu symbolem US.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt. 1–4, dopuszcza się lokalizację wszelkich obiektów niebędących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych oraz z zasadami określonymi w niniejszej uchwale,
 - 2) na terenach zieleni parkowej oraz usług sportu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, obiektów usługowych, elementów reklamowych i informacyjnych oraz zieleni, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych oraz z zasadami określonymi w niniejszej uchwale,

- 3) reklamy, tablice informacyjne i obiekty małej architektury należy lokalizować w miejscach zapewniających:
- a) właściwą ekspozycję obiektów budowlanych,
 - b) bezpieczeństwo pieszych i ruchu pojazdów,
 - c) spełnienie przepisów odrębnych, w tym techniczno-budowlanych,
- 4) przy realizacji nowego ogrodzenia wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych i placów wprowadza się następujące zasady:
- a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

§ 10

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1. W północnej części obszaru objętego planem występują tereny zagrożone powodzią, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się:
 - 1) zakaz sadzenia drzew lub krzewów, za wyjątkiem roślinności służącej regulacji wód oraz umocnień brzegów,
 - 2) zakaz zmiany ukształtowania terenu, wykonywania innych robót i czynności, które mogłyby utrudnić ochronę przed powodzią,
 - 3) zakaz lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów, które mogą zanieczyszczać wodę, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania,
 - 4) na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią dopuszcza się wznoszenie nowych obiektów budowlanych i wykonywania urządzeń wodnych na warunkach określonych w ustawie – Prawo wodne.
3. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny zagrożone osunięciem się mas ziemnych oraz tereny górnicze.

§ 11

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny objęte zakazem zabudowy kubaturowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 R – 26 R, 2 ZP, 4 ZP.
2. Na terenach przyległych do istniejącej linii kolejowej nr 292, drugorzędnej, relacji Jelcz-Laskowice – Wrocław Osobowice, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9 MNU – 11 MNU, 21 R – 26 R, 24 WS, 28 WS, 29 WS (część), 30 WS, 31 WS, 8 KDL (część), 7 KDR, 8 KDR obowiązują następujące szczególne zasady zagospodarowania wynikające z lokalizacji terenów w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej nr 292:
 - 1) wszystkie obiekty budowlane (w tym drogi, infrastruktura techniczna podziemna) niezwiązane z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu kolejowego należy lokalizować w odległości:
 - a) nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, jednak nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru,
 - b) budynki: mieszkalne, użyteczności publicznej oraz inne obiekty przeznaczone na stały pobyt ludzi powinny być lokalizowane w odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego natężenia hałasu i wibracji, określonego w odrębnych przepisach,
 - 2) ustala się konieczność zachowania pasa terenu o szerokości 3 m od zewnętrznej krawędzi budowli kolejowej (m.in. rowu odwadniającego, podtorza, podnóża nasypu) dla potrzeb kolejowej drogi technologicznej (dla służb technicznych i ratowniczych) obsługujących linię kolejową,
 - 3) wszystkie tereny komunikacji samochodowej, tj. drogi dojazdowe, dojazdy, place manewrowe i postojowe w sąsiedztwie terenów kolejowych muszą mieć nawierzchnię utwardzoną ze spadkiem w kierunku przeciwnym do terenów kolejowych,
 - 4) wyklucza się w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej prowadzenie działalności gospodarczej z substancjami łatwopalnymi, wybuchowymi, żrącymi i pyłącymi,
 - 5) lokalizacja zbiorników na paliwa i gazy płynne w odległości większej od obszaru kolejowego (KK) niż wynosi strefa poziomego awaryjnego wybuchu przedmiotowej budowli,
 - 6) dopuszcza się sytuowanie drzew w sąsiedztwie linii kolejowej, w odległości większej od obszaru kolejowego niż będzie wynosić ich maksymalna wysokość, nie mniejszej jednak niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego,
 - 7) wszystkie skrzyżowania dróg z linią kolejową w jednym poziomie wymagają zachowania parametrów trójkąta widoczności zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi bez względu na kategorię przejazdu,
 - 8) nie dopuszcza się prowadzenia magistrali wodociągowych o średnicy większej niż 1200 mm wzdłuż linii kolejowej,
 - 9) konstrukcje wieżowe oraz inne urządzenia i obiekty techniczne o charakterze wieżowym należy lokalizować w odległości przekraczającej ich wysokość, liczoną od linii rozgraniczające tereny kolejowe,

- 10) pod rozjazdami obowiązuje całkowity zakaz krzyżowania gazociągów z torami kolejowymi,
- 11) na terenach kolejowych objętych zasięgiem konstrukcji mostowych i wiaduktowych obowiązuje całkowity zakaz krzyżowania gazociągów z torami kolejowymi,
- 12) lokalizacja elementów reklamowych wraz z ich oświetleniem przy drogach i na węzłach komunikacyjnych usytuowanych wzdłuż i w sąsiedztwie linii kolejowej, w sposób nieoślepiający maszynistów prowadzących pociągi oraz zgodnie z przepisami dotyczącymi lokalizacji budowli przy liniach kolejowych,
- 13) wszelkie obiekty budowlane (w tym infrastruktura techniczna podziemna) posadowione (zlokalizowane) w sąsiedztwie linii kolejowej nr 292 winny posiadać zabezpieczenia konstrukcji przed wibracjami i drganiami,
- 14) zakazuje się prowadzenia planowanej wszelkiej infrastruktury technicznej podziemnej pod przejazdami drogowo-kolejowymi,
- 15) zakazuje się wprowadzania zmian stosunków wodnych mogących negatywnie wpłynąć na podtorze kolejowe,
- 16) zakazuje się lokalizację stawów nadpoziomowych oraz budowę nowych gruntowych w sąsiedztwie linii kolejowej,
- 17) zakazuje się lokalizacji ścieżek rowerowych i alejek spacerowych wzdłuż obszarów kolejowych,
- 18) w sąsiedztwie zelektryfikowanej linii kolejowej wprowadza się nakaz wykonywania ogrodzeń z materiałów nieprzewodzących prądu.

§ 12

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

1. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebiegi dróg: zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDL – 9 KDL, dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDD – 21 KDD, wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDW – 40 KDW, ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDp – 6 KDp oraz dróg transportu rolnego, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDR – 8 KDR.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
 - 1) 1 miejsce na mieszkanie lub pokój hotelowy,
 - 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - 3) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni zabudowy usługowej oraz produkcyjno-usługowej,
 - 4) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych,
 - 5) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określonych w ust. 1 podlega zsumowaniu.
3. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) linie rozgraniczające dróg: zbiorczej (KDZ) za zgodą zarządcy drogi, lokalnych (KDL) za zgodą zarządców dróg, dojazdowych (KDD), wewnętrznych (KDW), ciągów pieszo-jezdnych (KDp), dróg transportu rolnego (KDR) wyznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego,
 - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej podziemnej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania tych sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg oraz przez tereny rolnicze,
 - 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach działek własnościowych inwestorów,
 - 4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 5) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację nadziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów wbudowanych w granicach terenów przeznaczonych na inne funkcje,
 - 6) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci, po uzgodnieniu z ich zarządcą.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącej rozdzielczej sieci wodociągowej obsługującej istniejącą i projektowaną zabudowę,
 - 2) wprowadza się obowiązek wyposażenia sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe dla zabezpieczenia przeciwpożarowego obiektów budowlanych.
5. W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, do projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej wsi Nadolice Wielkie na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - 2) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora do projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej wsi Nadolice Wielkie na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

- 3) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust. 3, oraz przepompowni ścieków,
- 4) odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do gminnej oczyszczalni ścieków w Kamieńcu Wrocławskim lub alternatywnie do oczyszczalni ścieków w Innej miejscowości,
- 5) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, lokalizowanych na działkach zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo w teren lub do istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych na warunkach określonych przez ich właścicieli oraz na terenach uzbrojonych do kanalizacji deszczowej,
 - 2) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust. 3,
 - 3) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej,
 - 4) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia ww. substancjami, o których mowa w pkt 3,
 - 5) nie należy odprowadzać wód opadowych z terenów zielonych.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej kablowej lub napowietrznej niskiego napięcia na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - 2) dla potrzeb istniejącego i projektowanego zainwestowania (głównie zabudowa mieszkaniowa i usługowa) wyznacza się tereny pod stacje transformatorowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 E – 7 E oraz trasy linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia zgodnie z zasadami zawartymi w ust. 3,
 - 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń,
 - 4) dopuszcza się zmianę przeznaczenia niewykorzystanych terenów pod urządzenia elektroenergetyczne, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 E – 7 E i scalenia ich z terenami sąsiednimi,
 - 5) pozostawia się przebieg tras istniejących linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV oraz średniego napięcia wraz z strefami, w obrębie których obowiązują ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznych,
 - 6) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych na stały pobyt ludzi oraz trwałego zagospodarowania terenu zielenią średnią i wysoką w obrębie strefy, o której mowa w ust. 7 pkt 5,
 - 7) docelowo w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej istniejące napowietrzne sieci niskiego i średniego napięcia należy zastępować liniami kablowymi,
 - 8) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci elektroenergetycznych na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w gaz odbiorców poprzez budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia na warunkach określonych przez operatora sieci,
 - 2) ułożenie rozdzielczej sieci gazowej na warunkach określonych przez właściciela sieci oraz zgodnie z zasadami podanymi w ust. 3,
 - 3) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników gazowych stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się wykorzystanie do ogrzewania ekologicznych źródeł ciepła:
 - 1) paliwo płynne lub inne o niskiej zawartości siarki, gazowe, elektryczne oraz niekonwencjonalne źródła energii, przy zastosowaniu urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń,
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie paliw stałych z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.
10. W zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej (napowietrznej lub kablowej) – na warunkach określonych przez operatorów sieci,
 - 2) budowę sieci telekomunikacyjnych ułożonych zgodnie z zasadami podanymi w ust. 3,
 - 3) dopuszcza się na terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem R, lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej (poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej oraz w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej), zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. W zakresie usuwania odpadów ustala się:
 - 1) usuwanie odpadów stałych komunalnych do szczelnych pojemników – kontenerów i ich późniejsze wywiezienie na gminne wysypisko odpadów komunalnych na warunkach określonych przez dysponenta wysypiska,
 - 2) sposób postępowania z odpadami (w tym innymi) na zasadach określonych w przepisach o odpadach,

- 3) wytwórcy odpadów zobowiązani są do stosowania technologii minimalizujących powstawanie odpadów i ograniczających ich uciążliwość dla środowiska.
12. W zakresie melioracji ustala się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego lub jego naprawy, w przypadku gdy inwestycje realizowane będą na gruntach zdrenowanych, po uzyskaniu stosownych uzgodnień z właściwym organem do spraw melioracji.

§ 13

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów.
Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.

R o z d z i a ł III

Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających

§ 14

Tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 RM – 9 RM.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa zagrodowa,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach,
 - b) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) o powierzchni nieprzekraczającej 100 m², usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolno stojących,
 - c) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - d) dróg wewnętrznych,
 - e) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków (mieszkalne, usługowe, gospodarcze oraz hodowlane) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - 3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków gospodarczych i mieszkalnego w odległości 1,5 m od granicy w z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
 - 4) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (nie licząc piwnic),
 - 5) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej liczona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m, a zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, hodowlane, garaże) nie może przekroczyć 8 m,
 - 6) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 35°–45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą,
 - 7) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych 10°,
 - 8) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 RM obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 5,
 - 9) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2 RM – 7 RM obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 6,
 - 10) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2 RM – 9 RM obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 10,
 - 11) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 RM (północny fragment terenu) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w granicach potencjalnego Obszaru Natura 2000 „Lasy Rędzińskie”,
 - 12) maksymalna dopuszczalna obsada w budynkach inwentarskich na jednej działce zabudowy zagrodowej nie powinna przekroczyć 20 DJP,
 - 13) minimalna szerokość wydzielonej drogi wewnętrznej powinna wynosić 6 m,
 - 14) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 40% (nie dotyczy działek istniejących przekraczających ww. wskaźniki),
 - 15) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,

- 16) obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki budowlane (dotyczy działek projektowanych):
- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 25 m,
 - 2) minimalna powierzchnia działki zabudowy zagrodowej nie może być mniejsza niż 1200 m²,
 - 3) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70°–110° (nie dotyczy podziału działki istniejącej na dwie działki).

§ 15

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MN – 49 MN.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach do budowanych do budynków lub w obiektach wolno stojących,
 - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - 3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
 - 4) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (nie licząc piwnic), a zabudowy gospodarczej 1 kondygnacji,
 - 5) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej liczona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m, a wysokość zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże) nie może przekroczyć 8 m,
 - 6) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 30°–45°, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
 - 7) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych 10°,
 - 8) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 29 MN (część), 30 MN (część), 31 MN, 32 MN (część), 33 MN, 34 MN, 35 MN, 38 MN (część), 39 MN (część), 44 MN (część), 45 MN (część), 46 MN (część) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 6,
 - 9) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 16 MN (część), 17 MN (część), 18 MN (część), 19 MN (część), 20 MN (część), 25 MN (część), 28 MN – 39 MN, 40 MN (część), 44 MN (część), 45 MN (część), 46 MN (część), 47 MN (część), 49 MN (część) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 10,
 - 10) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 30%,
 - 11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
 - 12) obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) podział terenu na działki budowlane (dotyczy działek projektowanych):
 - a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, 14 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

- b) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej nie może być mniejsza niż 1000 m², zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 800 m²;
- 2) minimalne wielkości działek oraz szerokości frontu działek określone w ust. 3 pkt. 1 nie mają zastosowania w odniesieniu do terenów, które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały:
- a) są zainwestowane obiektami kubaturowymi,
- b) posiadają podziały geodezyjne lub inne podziały wynikające z aktów notarialnych,
- 3) w przypadku gdy powierzchnia terenu podlegającego podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o parametrach określonych w ust. 3 pkt. 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z nowo wydzielonych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni określonej w ust. 3 pkt. 1 (dotyczy skrajnych działek),
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70°–110° (nie dotyczy podziału działki istniejącej na dwie działki).

§ 16

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MNU – 11 MNU.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciągliwymi usługami lokalnymi, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolno stojących,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
- b) urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5 MNU,
- c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
- 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
- 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych (nie licząc piwnic),
- 5) wysokość budynku mieszkalnego i usługowego, w tym również związanego z usługami sportu i rekreacji liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m,
- 6) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz budynków związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
- 7) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 30°–45°, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
- 8) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych 10°,
- 9) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2 MNU, 5 MNU (część), 6 MNU obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 6,
- 10) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2 MNU (część), 4 MNU, 5 MNU, 6 MNU obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 10,
- 11) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 40% (nie dotyczy działek przekraczających ww. wskaźniki),
- 12) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40% powierzchni działki,
- 13) obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) podział terenu na działki zabudowy mieszkaniowo-usługowej w oparciu o następujące zasady:

- a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 22 m,
- b) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1200 m²,
- 2) minimalne wielkości działek oraz szerokości frontu działek określone w ust. 3 pkt 1 nie mają zastosowania w odniesieniu do terenów, które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały:
 - a) są zainwestowane obiektami kubaturowymi,
 - b) posiadają podziały geodezyjne lub inne podziały wynikające z aktów notarialnych,
- 3) w przypadku gdy powierzchnia terenu podlegającego podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o parametrach określonych w ust. 3 pkt. 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z nowo wydzielonych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni określonej w ust. 3 pkt. 1 (dotyczy skrajnych działek),
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70°–110° (nie dotyczy podziału działki istniejącej na dwie działki).

§ 17

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MW – 4 MW.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług lokalnych (komercyjnych lub publicznych) wbudowanych lub dobudowanych, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej mieszkania,
 - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t,
 - d) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - 2) dopuszcza się możliwość adaptacji części budynku – parteru na cele usług lokalnych,
 - 3) wysokość modernizowanej i nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może przekroczyć 3 kondygnacji,
 - 4) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m,
 - 5) dach budynku mieszkalnego wielorodzinnego dwuspadowy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych od 20°–45°, dopuszcza się dach płaski,
 - 6) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MW – 4 MW obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 6,
 - 7) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MW – 4 MW obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 10,
 - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 40% (nie dotyczy działek przekraczających ww. wskaźniki),
 - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40% powierzchni działki,
 - 10) obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.

§ 18

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolami MW,U.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa usługowa (usługi lokalne komercyjne i publiczne),
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t,
 - c) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość modernizowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych,
- 2) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m,
- 3) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, dopuszcza się dach płaski, pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą,
- 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami MW,U obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 6,
- 5) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami MW,U obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 10,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 60%,
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
- 8) obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.

§ 19

Tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 U – 6 U.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi lokalne (komercyjne i publiczne),
 - 2) dopuszcza się lokalizacje:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących oraz dróg wewnętrznych,
 - c) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej 30% powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - d) urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków usługowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - 3) wysokość zabudowy usługowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych,
 - 4) wysokość zabudowy usługowej liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m, a budynków gospodarczych 9 m,
 - 5) dach budynku usługowego dwuspadowy lub wielospadowy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 20°–45°, pokryty dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się stosowanie dachów dostosowanych do względów technicznych i technologicznych (w tym dachów płaskich),
 - 6) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych 10°,
 - 7) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3 U obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 6,
 - 8) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3 U obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 10,
 - 9) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 50%,
 - 10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - 11) obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki zabudowy usługowej w oparciu o następujące zasady:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 20 m,
 - 2) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1000 m²,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70°–110° (nie dotyczy podziału działki istniejącej na dwie działki).

Teren usług sakralnych, oznaczony na rysunku planu symbolem UKs.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi sakralne – zabytkowy kościół filialny p.w. Matki Boskiej Różańcowej wpisany do rejestru zabytków,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) dla budynku kościoła będącego obiektem zabytkowym ustala się rygory ochrony formy architektonicznej obiektu polegające na: zakazie przerabiania, odbudowywania, zdobienia, uzupełniania, rozkopywania oraz dokonywania innych zmian bez zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (dotyczy to również robót prowadzonych w najbliższym otoczeniu zabytku),
 - 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UKs obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 5, oraz w obrębie stref „W” i „OW”, o których mowa w § 8 ust. 7 i 10.

§ 21

Teren usług sportu, oznaczony na rysunku planu symbolem US.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi sportu i rekreacji,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) obiektów usługowych związanych z przeznaczeniem podstawowym o maksymalnej powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 300 m²,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych terenowych, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) wysokość obiektów usługowych nie może przekroczyć jednej kondygnacji nadziemnej,
 - 2) wysokość obiektów usługowych liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
 - 3) należy stosować dachy dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, kąt nachylenia połaci dachowych 20°–45°, dopuszcza się dach płaski,
 - 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem US obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 6,
 - 5) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem US (część) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 10,
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 30% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 20%,
 - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 70% powierzchni działki,
 - 8) obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości 1 miejsce na 10 użytkowników,
 - 9) od strony drogi lokalnej (3KDL) wprowadza się obowiązek należytego zabezpieczenia terenu sportowego w sposób zapewniający bezpieczeństwo przebywającym na boisku oraz na terenach przyległych.

§ 22

Teren usług turystyki oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolami UT, MN.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi turystyki oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
 - c) zbiorników wodnych,
 - d) urządzeń sportowych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącego budynku zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - 3) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (nie licząc piwnic),
 - 4) wysokość budynku mieszkalnego i usługowego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m,
 - 5) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży liczona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 8 m,
 - 6) dachy budynku mieszkalnego i usługowego dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 30°–45°, dopuszcza się dachy dostosowane do wymogów technicznych i technologicznych, w tym dachy płaskie, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
 - 7) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych 10°,
 - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 30% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 15%,
 - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 70% powierzchni działki,
 - 10) stanowisko łęgowe jaskółki brzegówki znajdujące się na terenie UT, MN podlega ochronie prawnej (do zachowania),
 - 11) obowiązek wydzielienia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.

§ 23

Tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 ZP – 4 ZP.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zieleń parkowa,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ciągów pieszo-rowerowych,
 - c) urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 300 m² na terenach oznaczonych symbolami 1 ZP, 3 ZP,
 - d) obiektów małej architektury,
 - 3) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych na terenach oznaczonych symbolami 2 ZP, 4ZP.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustala się:
 - 1) obowiązek utrzymywania i konserwowania istniejącej zieleni, a powstałe ubytki oraz nowe nasadzenia zieleni należy dokonywać zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
 - 2) minimalna szerokość ciągu pieszo-rowerowego 3 m,
 - 3) wysokość obiektów usługowych nie może przekroczyć jednej kondygnacji nadziemnej,
 - 4) wysokość obiektów usługowych liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
 - 5) należy stosować dachy dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, kąt nachylenia połaci dachowych 20°–45°, dopuszcza się dach płaski,
 - 6) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4 ZP obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 6,
 - 7) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4 ZP obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 10.

§ 24

Teren zieleni parkowej oraz cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolami ZP, ZC.

- 1) W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zieleń parkowa oraz cmentarz (Cmentarz Żołnierzy Niemieckich i Park Pokoju),
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów usługowych związanych z przeznaczeniem podstawowym o maksymalnej powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 300 m²,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz miejsc parkingowych terenowych.

- 2) W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącego budynku (muzeum), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - 2) wysokość modernizowanej i nowej zabudowy liczona od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
 - 3) wprowadza się nakaz utrzymywania i konserwowania obiektów cmentarnych, małej architektury, ogrodzenia oraz zieleni, a powstałe ubytki należy uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi warunkami glebowymi.

§ 25

Teren cmentarza czynnego, oznaczony na rysunku planu symbolem ZC.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi teren cmentarza czynnego,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) obiektów i urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym (obiekty kubaturowe, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, parkingi).
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącej kaplicy cmentarnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - 2) wysokość modernizowanej i nowej zabudowy liczona od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
 - 3) wprowadza się nakaz utrzymywania i konserwowania obiektów cmentarnych, małej architektury, ogrodzenia oraz zieleni, a powstałe ubytki należy uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi warunkami glebowymi,
 - 4) wprowadza się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego, produkcji i składowania żywności w strefie ochrony sanitarnej cmentarza (50 m),
 - 5) stanowiska postojowe i jezdnie manewrowa powinny mieć nawierzchnię utwardzoną lub co najmniej gruntową stabilizowaną ze spadkiem zapewniającym spływ wody,
 - 6) odprowadzanie wód opadowych z terenu parkingu do projektowanej kanalizacji deszczowej lub do rowu melioracyjnego, po uprzednim ich oczyszczeniu w urządzeniach zabezpieczających przed przedostawaniem się produktów ropopochodnych i piasku.

§ 26

Tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 R – 26 R.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),
 - b) urządzeń telekomunikacyjnych – stacji bazowych telefonii komórkowej (poza strefami ochrony konserwatorskiej oraz w najbliższym sąsiedztwie terenów kolejowych),
 - c) zadrzewień i zakrzewień,
 - d) stawów hodowlanych, za wyjątkiem terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowej,
 - e) niezbędnych dróg do obsługi terenów rolniczych,
 - f) urządzeń wodnych kształtujących stosunki wodne, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych,
 - g) ciągów pieszych i rowerowych (w tym również szlaków turystycznych),
 - 3) zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.

§ 27

Tereny wód śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 WS – 31 WS (cieki wodne, rowy melioracyjne).

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią wody śródlądowe (cieki wodne, rowy melioracyjne).
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się:
 - 1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie oraz wód podziemnych,
 - 2) dopuszcza się przykrycie rowów melioracyjnych oraz ich przełożenie,
 - 3) wprowadza się obowiązek pozostawienia wolnego pasa terenu przy rowach melioracyjnych i ciekach wodnych o szerokości minimum 3 m celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji (w tym również urządzeń wodnych),
 - 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 13 WS (część), 14 WS obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 6,

- 5) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 8 WS (część), 9 WS (część), 11 WS, 12 WS, 13 WS, 14 WS, 15 WS (część), 21 WS (część), 26 WS (część) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 10.

§ 28

Tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 E – 7 E.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią urządzenia elektroenergetyczne,
 - 2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu ustala się:
 - 1) adaptację istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji oraz budowę nowych stacji,
 - 2) w przypadku realizacji obiektów kubaturowych wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu stacji,
 - 3) przy grodzie stacji transformatorowych wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 150 cm,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

§ 29

Teren urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczony na rysunku planu symbolem W.

W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią urządzenia zaopatrzenia w wodę,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni niskiej,
 - b) niezbędnych dróg do obsługi urządzeń zaopatrywania w wodę.

§ 30

Teren drogi klasy Z – zbiorcza, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga klasy Z – zbiorcza (istniejąca droga powiatowa nr 1535 D),
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) towarzyszących obiektów pomocniczych,
 - b) chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych za zgodą i na warunkach zarządcy drogi,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi, w tym również związanych z odprowadzaniem i podczyszczaniem wód opadowych odprowadzanych z jezdni.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających, dopuszcza się poszerzenie drogi za zgodą właścicieli terenów przyległych do drogi powiatowej, na warunkach i za zgodą zarządcy drogi,
 - 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – 6 m,
 - 3) skrzyżowanie drogi powiatowej z drogami lokalnymi, dojazdowymi oraz wewnętrznymi za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - 4) krzyżowania drogi z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządcę drogi oraz zarządców sieci,
 - 5) nowe włączenia z terenów przyległych do drogi powiatowej nr 1535 D wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - 6) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KDZ (część) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 6,
 - 7) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KDZ (część) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 10.

§ 31

Tereny dróg klasy L – lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDL – 9 KDL.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi klasy L – lokalne,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 15 m w przekroju ulicznym (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu),
- 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – 6 m,
- 3) skrzyżowania dróg lokalnych 3 KDL, 7 KDL, 8 KDL z drogą zbiorczą na warunkach określonych przez zarządcę drogi zbiorczej,
- 4) skrzyżowania dróg lokalnych z drogami dojazdowymi oraz wewnętrznymi na warunkach określonych przez zarządców dróg,
- 5) krzyżowania dróg z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci i zarządcę dróg,
- 6) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 3 KDL (część), 7 KDL (część) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 6,
- 7) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3 KDL (część), 7 KDL (część), 8 KDL (część) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 10.

§ 32

Tereny dróg klasy D – dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDD – 21 KDD.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi klasy D – dojazdowe,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 10 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu),
 - 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – 5 m,
 - 3) skrzyżowania dróg dojazdowych z drogami lokalnymi oraz wewnętrznymi na warunkach określonych przez zarządców dróg,
 - 4) skrzyżowania dróg dojazdowych z drogą zbiorczą na warunkach określonych przez zarządcę drogi zbiorczej,
 - 5) krzyżowania dróg z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci i zarządcę dróg,
 - 6) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 10 KDD (część), 11 KDD, 12 KDD, 13 KDD, 14 KDD, 15 KDD (część), 17 KDD, 18 KDD (część) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 6,
 - 7) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 9 KDD – 18 KDD obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 10.

§ 33

Tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDW – 40 KDW.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi wewnętrzne,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) chodników,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 8 m (dopuszczalne zmniejszenie linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu),
 - 2) nowe włączenia do drogi powiatowej wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - 3) skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami dojazdowymi oraz lokalnymi na warunkach określonych przez zarządców dróg,
 - 4) krzyżowania dróg wewnętrznych z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci,
 - 5) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 24 KDW, 27 KDW (część), 28 KDW, 29 KDW, 36 KDW (część), 38 KDW (część) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 6,
 - 6) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 12 KDW (część), 13 KDW (część), 14 KDW, 15 KDW (część), 16 KDW (część), 19 KDW (część), 21 KDW – 33 KDW, 36 KDW (część), 37 KDW, 38 KDW (część), 39 KDW obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 10,

- 7) realizacja drogi wewnętrznej jest obowiązująca w przypadku dokonania podziału nieruchomości, zgodnie z proponowanymi na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego nieruchomości,
- 8) w przypadku dokonania innego podziału nieruchomości niż proponowany na rysunku planu – zgodnego z zasadami podziału nieruchomości ustalonymi w uchwale, dopuszcza się:
- a) zmianę przebiegu drogi wewnętrznej o parametrach i warunkach ustalonych w ust. 2 pkt 1 za zgodą zarządcy drogi,
 - b) odstąpienie od jej realizacji.

§ 34

Tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDp – 6 KDp.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią ciągi pieszo-jezdne,
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) minimalna szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających – 5 m,
 - 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 4 KDp – 6 KDp obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 10.

§ 35

Tereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDR – 8 KDR.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi transportu rolnego,
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się minimalną szerokość drogi transportu rolnego w liniach rozgraniczających – 4 m.

§ 36

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 RM – 9 RM, 1 MN – 49 MN, 1 MNU – 11 MNU, 1 MW – 4 MW, MW,U, 1 U, 2 U, 5 U, 6 U, UT,MN w wysokości 15%,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3 U, 4 U, UKs, US, 1 ZP – 4 ZP, ZP,ZC, 1 R – 26 R, ZC, 1 WS – 31 WS, 1 E – 7 E, W, 1 KDL – 9 KDL, 1 KDD – 21 KDD, 1 KDW – 40 KDW, 1 KDp – 6 KDp, 1 KDR – 8 KDR, w wysokości 0,1%.

R o z d z i a ł I V

Przepisy końcowe

§ 37

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

§ 38

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

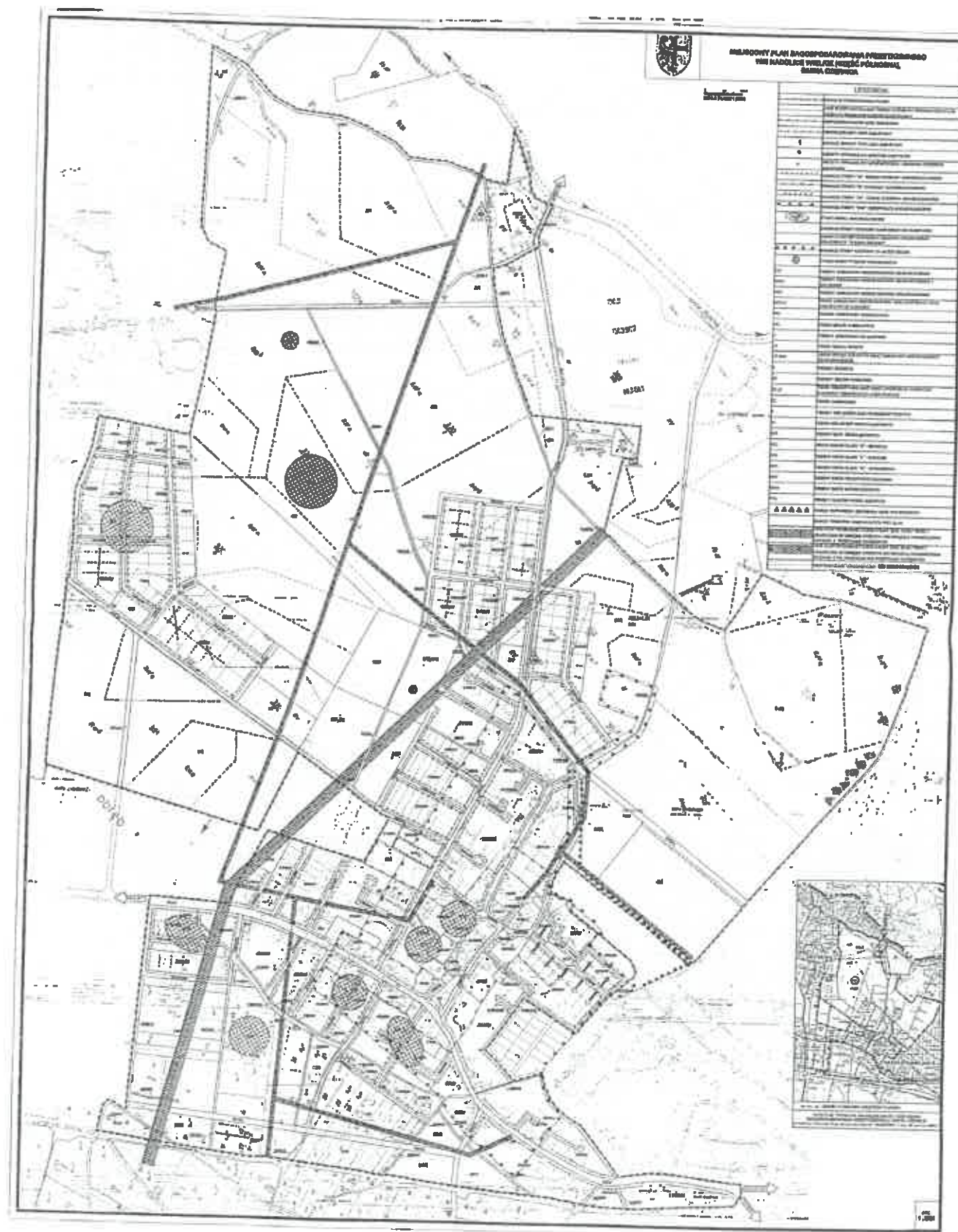
§ 39

Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej gminy Czernica.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

KAROL PIETRUCHA

9 r.



ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Nadolice Wielkie (część północna), gmina Czernica” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, ustala się sfinansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w kwocie około 8 511 876,00 zł.

§ 2

1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1, będą:
 - 1) środki własne gminy,
 - 2) środki pozyskane w ramach Zintegrowanego Programu Rozwoju Regionalnego,
 - 3) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
 - 4) kredyt bankowy.
2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

Załącznik nr 3 do uchwały Rady
Gminy Czernica nr XXVII/198/2009
z dnia 30 lipca 2009 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadolice Wielkie (część północna), gmina Czernica” podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, ze zmianami) Rada Gminy Czernica rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w sposób następujący:

1. **Wnoszący uwagę** – Pani Elżbieta Erasmus, zam. ul. Studzienna 1/14, 53-304 Wrocław.
Data wpływu uwagi – 29 stycznia 2009 r.
Treść uwagi – współwłaścicielka działki wnioskuje o przedłużenie w projekcie planu drogi wewnętrznej (36 KDW) do ulicy Wrocławskiej.
Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działka nr 85, obręb Nadolice Wielkie.
Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:
5 RM – tereny zabudowy zagrodowej.
Rozstrzygnięcie uwagi – uwzględniona.

Uzasadnienie

W związku z faktem, że istniejąca zabudowa zagrodowa znajduje się w bardzo złym stanie technicznym i w najbliższym czasie zostanie rozebrana (do uwagi załączono opinię w sprawie stanu technicznego budynków), powstała możliwość przedłużenia w projekcie planu miejscowego drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 36 KDW do ulicy Wrocławskiej (droga powiatowa klasy Z – zbiorcza).

Przedłużenie drogi wewnętrznej umożliwi również bezkolizyjny podział działki nr 85 na działki budowlane.

Po uwzględnieniu uwagi wnioskowany teren (część działki nr 85) został przeznaczony pod drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 36 KDW.

2. **Wnoszący uwagę** – Pan Zbigniew, Stanisław Erazmus, zam. ul. Chorwacka 22/6, 51-111 Wrocław.
Data wpływu uwagi – 17 lutego 2009 r.
Treść uwagi – współwłaściciel działki wnioskuje o zmianę przeznaczenia w projekcie planu z terenu zabudowy zagrodowej pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz o przedłużenie w projekcie planu drogi wewnętrznej (36 KDW) do ulicy Wrocławskiej.
Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działka nr 85, obręb Nadolice Wielkie.
Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:
5 RM – tereny zabudowy zagrodowej.
Rozstrzygnięcie uwagi – uwzględniona.

Uzasadnienie

W związku z faktem, że istniejąca zabudowa zagrodowa znajduje się w bardzo złym stanie technicznym i w najbliższym czasie zostanie rozebrana (do uwagi załączono opinię w sprawie stanu technicznego budynków), powstała możliwość przedłużenia w projekcie planu miejscowego drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 36 KDW do ulicy Wrocławskiej (droga powiatowa klasy Z – zbiorcza) oraz zmiany przeznaczenia z terenu zabudowy zagrodowej pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Po przedłużeniu drogi wewnętrznej powstanie zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 12 działek budowlanych, oznaczony na rysunku planu symbolem 45 MN.
Część działki nr 85 została przeznaczona pod drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 36 KDW.

3. **Wnoszący uwagę** – Pan Michał Marcinów, zam. ul. Stawowa 12, Nadolice Wielkie, 55-003 Czernica.
Data wpływu uwagi – 2 marca 2009 r.
Treść uwagi – właściciel działki wnioskuje o zmianę przeznaczenia w projekcie planu z terenu zabudowy usługowej pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działka nr 131/6, obręb Nadolice Wielkie.
Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:
3 U – tereny zabudowy usługowej.
Rozstrzygnięcie uwagi – uwzględniona.

Uzasadnienie

Zmiana w projekcie planu przeznaczenia działki z usługowej na działkę mieszkaniowo-usługową jest zgodna ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica”, uchwalonym uchwałą nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r. (jednostka 11.9 MU).

Po uwzględnieniu uwagi wnioskowany teren (działka nr 131/6) została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2 MNU.

Gospodarki Krajoznawczej i Inwestycji
Ewelina Dobrowolska - Radomińska

Z up. Wpła
KIEROWNIK
Gospodarki Przemysłu i Inwestycji
Ewelina Dobrowolska - Rodomińska

WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
Nazwa planu: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nadolice Wielkie (część północna),
gmina Czernica

URZĄD GMINY CZERNICA
ul. Rynek 3, 55-003 Czernica
tel./fax 71 726 57 00
woj. dolnośląskie

GMINA CZERNICA
OBRĘB NADOLICE WIELKIE

UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA NR XXVII/198/2009 z dnia 30 lipca 2009 r.

LEGENDA

	GRANICE OPRACOWANIA PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZYZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEBIĄCZALNE LINIE ZABUDOWY
	OBOWIAZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	MIEJSCA ZMIANY TYPU LINII ZABUDOWY
	OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKTY WPISANE DO WOJEWÓDZKIEJ I GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	GRANICE STREFY "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERVATORSKIEJ
	GRANICE STREFY "B" OCHRONY KONSERVATORSKIEJ
	GRANICE STREFY "W" ŚCISŁEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	GRANICE STREFY "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	GRANICE STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA
	GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DOLINA WIDAWY"
	GRANICE STREFY OCHRONY ZAŁOŻEŃ ZIELNI
	STANOWISKO PTAKÓW CHRONIONYCH
MH	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MNL	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
MW,U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
RM	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
U ₀	TEREN USŁUG SAKRALNYCH
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
US	TEREN USŁUG SPORTU
UT,MN	TEREN USŁUG TURYSTYKI ORAZ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
R	TERENY ROLNICZE
ZP	TERENY ZIELENI PARKOWEJ
ZP,ZC	TEREN ZIELENI PARKOWEJ ORAZ CMENTARZA (CMENTARZ ŻOŁNIERZY NIEMIECKICH I PARK POKOJU)
ZC	TEREN CMENTARZA
E	TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
W	TEREN URZĄDZEŃ WODOCIĄGOWYCH
WS	TERENY WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH
KDZ	TEREN DROGI KLASY "Z" - ZWIERCZA
KDL	TERENY DROG KLASY "L" - LOKALNE
KDO	TERENY DROG KLASY "D" - DOJAZDOWE
KDR	TERENY DROG TRANSPORTU ROLNEGO
KDW	TERENY DROG WEWNĘTRZNYCH
KDp	TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
	ZASIEG GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
	ZASIEG TERENÓW ZALEWOWYCH PRZY Q 1%
	LINIE ELEKTROENERGETYCZNE O NAPIĘCIU 110 kV WRAZ Z GRANICAMI W OBRĘBIE KTÓRYCH OBOWIAZUJĄ OGRANICZENIA ZGODNIE Z PRZEPISAMI ODRĘBNYMI
	LINIE ELEKTROENERGETYCZNE O NAPIĘCIU 20 kV WRAZ Z GRANICAMI W OBRĘBIE KTÓRYCH OBOWIAZUJĄ OGRANICZENIA ZGODNIE Z PN I POZOSTAŁYMI PRZEPISAMI ODRĘBNYMI
	PROPONOWANE GRANICE DZIAŁEK BUDOWLANYCH

**UCHWAŁA NR XXXIX/368/2014
RADY GMINY CZERNICA**

URZĄD GMINY CZERNICA
ul. Kolejowa 3, 55-003 Czernica
tel./fax 71 726 57 00
woj. dolnośląskie

z dnia 29 września 2014 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie
Nadolice Wielkie – część północna.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594 tekst jednolity ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 tekst jednolity ze zmianami), oraz w związku z uchwałą Nr XIII/131/2011 Rady Gminy Czernica z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Nadolice Wielkie (część północna) uchwalonego uchwałą Rady Gminy Czernica nr XXVII/198/2009 z dnia 30-07-2009r. oraz w związku z uchwałą Nr XXXI/277/2013 Rady Gminy Czernica z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie zmiany uchwały nr XIII/131/2011 z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Nadolice Wielkie (część północna)

**Rada Gminy Czernica stwierdza że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
położonego w obrębie Nadolice Wielkie – część północna nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica
i uchwala co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nadolice Wielkie – część północna nazwany planem w dalszej części uchwały.

2. Plan obejmuje obszar około 165 ha, w granicach oznaczonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

3. Ustalenia planu nie naruszają i nie wykluczają stosowania przepisów odrębnych.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1 : 2000, który stanowi załącznik Nr 1 niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia określająca minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 2) powierzchnia zabudowy - powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez obrys ścian budynku, do której nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy itp.;
- 3) przepisy szczególne lub odrębne - aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
- 4) przeznaczenie podstawowe - jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;

- 5) przeznaczenie dopuszczalne - rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu lub poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 6) teren - obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenie podstawowego;
- 7) uciążliwość - ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza, wód i ziemi, oraz ponadnormatywne oddziaływania hałasu, szkodliwego promieniowania i drgań;
- 8) usługi - należy przez to rozumieć usługi nie związane z działalnością z produkcyjną, których uciążliwość określona na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych nie wykracza poza granice działki inwestora.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

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

- 1) granica planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter postulatyczny lub informacyjny dla oznaczeń wynikających z odrębnych przepisów:

- 1) granice administracyjne;
- 2) stanowiska archeologiczne;
- 3) napowietrzne linie elektroenergetyczne wraz ze strefami technicznymi;
- 4) strefy ochrony sanitarnej;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) granica terenu zalewu woda 1%;
- 7) granica obszaru Natura 2000 „Lasy Grędzińskie” PLH020081;

3. Ustalenia niniejszej uchwały są nadrzędne w stosunku do ustaleń rysunku planu.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru w granicach planu oraz obszarów funkcjonalnych

§ 5. Wyznacza się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
- 5) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 6) tereny cmentarzy oznaczone na rysunku planu symbolem ZC;
- 7) tereny łąk i pastwisk oznaczone na rysunku planu symbolem RZ;
- 8) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 9) tereny ogrodów oznaczone na rysunku planu symbolem RO;
- 10) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 11) tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 12) tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;

13) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;

14) tereny dróg transportu rolnego oznaczone na rysunku planu symbolem KDg.

§ 6. W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) ukształtowania lub rewaloryzacji wymagają:

- a) układ przestrzenny w oparciu o zasadę kontynuacji historycznego rozwoju jednostki osadniczej,
- b) hierarchiczny układ komunikacyjny zapewniający właściwą dostępność terenów przeznaczonych na zainwestowanie przy równoczesnej segregacji ruchu,
- c) ciągi zabudowy lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych,
- d) formy zabudowy mieszkaniowej;

2) ochrony wymagają:

- a) tereny zielone, cenne przyrodniczo oraz tereny otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
 - b) istniejące grupy zieleni;
- 3) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy niniejszej uchwały zawarte w rozdziale 3 i 4.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) Ochronie podlegają:

- a) zieleń śródpolna,
- b) zieleń wzdłuż cieków naturalnych oraz rowów;

2) Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

3) Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych z zachowaniem zasad i wymogów wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszej uchwały, poprzez:

- a) ochronę wód przed skażeniami i zanieczyszczeniami, poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej, określonymi w paragrafach: § 11 z wykorzystaniem w miarę możliwości istniejących obiektów infrastruktury technicznej,
- b) ochronę terenów w otoczeniu cieków polegającą na ochronie ich ukształtowania, w tym skarp terenu,
- c) przy budowie nowych budynków i modernizacji istniejących budynków, położonych w sąsiedztwie cieków naturalnych oraz rowów, należy uwzględnić uwarunkowania geologiczne i hydrologiczne terenu oraz zapewnić ochronę koryta cieku, jego nabrzeży i skarp oraz umocnień hydrotechnicznych, w szczególności zapewnić warunki bezpieczeństwa w sytuacji gwałtownych wzbrań wody i zagrożeń erozji terenu,
- d) dopuszcza się przepusty i przejazdy nad ciekami naturalnymi i rowami;

4) Stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku do niżej wymienionych rodzajów terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – wszystkie tereny MN,
- b) na cele mieszkaniowo-usługowe – wszystkie tereny MN/U,
- c) na cele usługowe – wszystkie tereny U,
- d) na cele rekreacyjno wypoczynkowe – wszystkie tereny ZP, ZC.

§ 8. 1. W zakresie ogólnych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ochronie podlegają stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu, w obrębie których ustala się;

- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie prac ziemnych należy poprzedzić badaniami archeologicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wyłączenie spod ewentualnego zalesienia;
- 3) na całym obszarze objętym planem, z uwagi na domniemane zawartości reliktyw archeologicznych, sąsiedztwo nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także z uwagi na sąsiedztwo wsi o metryce średniowiecznej, wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) Ustala się obszary przestrzeni publicznej dla terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL, KDP, ZP oraz terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZC;
- 2) W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) ogrodzeń i murów oporowych,
 - b) elementów i zespołów zieleni,
 - c) oświetlenia ulicznego i dekoracyjnego lub ogrodowego,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 3) wyklucza się lokalizację ogrodzeń betonowych lub wykonanych z prefabrykatów betonowych.

§ 10. W zakresie 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 wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) wskazuje się granice zalewu - woda 1%, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) w granicach opracowania planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, tym samym nie ustala się granic i sposobów ich zagospodarowania.

§ 11. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu w obszarze zabudowy należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic;
- 2) projektowane sieci uzbrojenia należy sytuować równolegle w stosunku do istniejących i planowanych linii rozgraniczających ulic, w takich poziomych i pionowych odległościach od istniejących i projektowanych elementów podziemnego i naziemnego uzbrojenia terenu, jakie przewidują obowiązujące przepisy szczególne;
- 3) w przypadku realizacji sieci uzbrojenia technicznego poza liniami rozgraniczającymi ulic, należy je prowadzić równolegle do granic działek, w pasie terenu wolnym od innego istniejącego uzbrojenia;
- 4) w przypadku, gdy istniejące uzbrojenie terenu prowadzone jest w sposób sprzeczny z zasadami określonymi w pkt. 1, 2 i 3 – należy dążyć do jego przełożenia, umożliwiając tym samym prawidłowe sytuowanie innych sieci;
- 5) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt.1, 2, 3 i 4 dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tych ustaleń;
- 6) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom, pod warunkiem nienaruszenia warunków zabudowy, o których mowa w rozdziale 3 i 4;
- 7) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego;
- 8) dopuszcza się demontaż wszystkich istniejących nieczynnych sieci uzbrojenia terenu w przypadkach modernizacji, budowy i przebudowy układu komunikacyjnego;
- 9) realizacja nowych sieci odbywać się powinna po trasach zdemontowanych nieczynnych sieci, pod warunkiem zachowania zgodnych z przepisami odległości od innych elementów uzbrojenia podziemnego;

- 10) przebudowa istniejących i likwidacja nieczynnych sieci, kolidujących z planowanym zainwestowaniem;
 - 11) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia, w tym ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U, R, RZ, ZP o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać;
 - 12) w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U, U dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia związanych z obsługą tych obszarów;
 - 13) dla realizacji urządzeń, o których mowa w pkt. 11 i 12, które służą więcej niż jednemu odbiorcy dopuszcza się wydzielenia niezbędnych działek, w takim przypadku należy zapewnić dojazd do działek z dróg publicznych w formie drogi wewnętrznej lub organizacji zabudowy umożliwiającej świadczenie służebności dojazdu.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie z ujęć własnych do czasu realizacji sieci komunalnej;
 - 3) budowę i rozbudowę sieci wodociągowej poprzez realizację sieci rozdzielczej ułożonej zgodnie z warunkami technicznymi i z ustaleniami określonymi w ust. 1.
3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się:
- 1) usuwanie nieczystości płynnych do kanalizacji sanitarnej;
 - 2) na obszarach nie wyposażonych w sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowo odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych systemów odprowadzenia ścieków zgodnych z obowiązującymi przepisami i normami oraz warunkami lokalnymi, po realizacji sieci kanalizacyjnej ustala się obowiązek przyłączenia przyległych nieruchomości;
 - 3) docelowe wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania;
 - 4) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 1.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
- 1) odprowadzenie wód opadowych do istniejącego i planowanego systemu sieci kanalizacji deszczowej, oraz do rowów melioracyjnych znajdujących się w obrębie obszaru objętego planem, na warunkach określonych przez administratora rowów;
 - 2) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód w obrębie posesji w postaci studni chłonnych, systemów rozsączających i zbiorników wodnych, przy zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania;
 - 3) usunięcie z wód deszczowych substancji ropopochodnych i zawiesin, jeśli przekroczą one wartości określone w przepisach szczególnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, na terenie własnym inwestora;
 - 4) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt. 3);
 - 5) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 1;
 - 6) dopuszczalność zarurowania rowów melioracyjnych lub ich części.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) dostawę energii elektroenergetycznej z istniejącej i planowanej sieci średniego i niskiego napięcia;
 - 2) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych lub zgodnie z ust. 1;
 - 3) powiązanie linii energetycznych, o których mowa w pkt. 2 z istniejącą siecią energetyczną;
 - 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych, stosownie do potrzeb, zlokalizowanych na terenie własnym inwestorów w ilości i w rejonach lokalizacji określonych przez zarządzającego siecią stosownie do zapotrzebowania mocy;

5) dopuszcza się wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) realizację lokalnych źródeł ciepła na gaz, energię elektryczną, paliwa płynne, olej lekki oraz odnawialne źródła energii, w tym wykorzystanie geotermii;
- 2) dopuszczenie stosowania innych urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

7. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) budowę sieci telekomunikacyjnej ułożonej zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 1;
- 2) lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów zgodnie z zasadami określonymi w odrębnych przepisach.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne dla poszczególnych kategorii użytkowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U, U, R, RO, RZ, KDL, KDD, KDP i KDW

§ 12. Dla terenów o ustalonym przeznaczeniu na zabudowę lub z dopuszczeniem zabudowy, w tym także obiektów małej architektury, uznaje się dopuszczalność urządzeń i obiektów koniecznej obsługi komunikacyjnej, w tym parkingów, sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni.

§ 13. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczonych symbolami MN/U ustala się następujące zasady w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy obowiązujące na wszystkich terenach:

- 1) w przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN dopuszcza się wprowadzenie jako uzupełniającego przeznaczenia terenu usług nieuciążliwych z zakresu handlu, obsługi ludności i przedsiębiorstw, opieki zdrowotnej z wyjątkiem szpitali;
- 2) w przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej MN/U dopuszcza się wprowadzenie jako podstawowego przeznaczenia terenu nieuciążliwych usług rozumianych zgodnie z określeniami zawartymi w 3 ust. 1 pkt. 11;
- 3) w przypadku wprowadzania usług jako uzupełniającego, dopuszczalnego przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej, powierzchnia użytkowa tych usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej ustala się w granicach 0 – 0,6;
- 5) powierzchnie zabudowy budynków mieszkalnych na poszczególnych działkach nie mogą przekroczyć 25% powierzchni działek a budynków mieszkalno – usługowych lub usługowych 35 % powierzchni działek;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować odpowiednio co najmniej 40% powierzchni działek z zabudową mieszkaniową lub 30% powierzchni działek mieszkalno – usługowych lub usługowych;
- 7) budynki mieszkalne lub mieszkalno – usługowe nie mogą przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze;
- 8) wysokość budynków nie może przekraczać 12 m;
- 9) istniejące budynki mogą być remontowane z zachowaniem dotychczasowej formy i funkcji, w przypadku rozbudowy przepisy niniejszego stosuje się odpowiednio;
- 10) ustala się dopuszczalne formy dachów:
 - a) dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 38° - 45°, z ewentualnymi naczółkami,
 - b) wielospadowe, symetryczne,

c) mansardowe;

11) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe o wysokości nie przekraczającej 6 m i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, obowiązujące na wszystkich terenach:

- 1) dopuszcza się scalanie gruntów;
- 2) działki uzyskane w wyniku scalenia i podziału nieruchomości powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 900 m², szerokość frontów nie mniejszą niż 20 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 60 - 90°;
- 3) tereny i wydzielane w ich granicach działki są przeznaczone na lokalizację zabudowy w układzie wolnostojącym; dopuszczenia zabudowy bliźniaczej i szeregowej;
- 4) w przypadku zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej zabudowę dopuszcza się na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 900 m², z wyjątkiem działek wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały lub działek przeznaczonych na zabudowę plombową, która może być lokalizowana na mniejszych działkach, pod warunkiem podporządkowania jej lokalizacji zasadom kontynuacji układu urbanistycznego, w tym linii zabudowy odpowiadającej zabudowie istniejącej na sąsiednich działkach;
- 5) w przypadku zabudowy jednorodzinnej szeregowej zabudowę dopuszcza się na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 300 m²;
- 6) zabudowa szeregowa na poszczególnych terenach nie może przekroczyć 20% powierzchni terenu;
- 7) w przypadku zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zabudowę dopuszcza się na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 600 m²;
- 8) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowo - usługowej ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie ze wskaźnikiem co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde kolejne rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług oraz co najmniej 1 stanowisko postojowe przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 9) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie ze wskaźnikiem co najmniej 1 stanowisko postojowe na jedno mieszkanie.

§ 14.1. Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami U ustala się następujące zasady w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy obowiązujące na wszystkich terenach:

- 1) w przypadku wydzielenia dróg wewnętrznych ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4 m od granic nieruchomości z tymi drogami;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie mieszkań jako uzupełniającego przeznaczenia terenu;
- 3) w przypadku wprowadzania mieszkań jako uzupełniającego przeznaczenia terenu zabudowy usługowej U, powierzchnia użytkowa części mieszkalnej budynków usługowych nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej tych budynków, a w przypadku lokalizacji odrębnych budynków mieszkalnych w granicach nieruchomości usługowej powierzchnia użytkowa lub powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych nie może przekraczać odpowiedniej powierzchni zajmowanej przez budynki usługowe;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w granicach 0- 0,8;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 20% powierzchni działek;
- 6) w przypadku realizacji nowych obiektów, lub rozbudowy obiektów istniejących liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy nie może być większa niż 3, w tym poddasze;
- 7) wysokość budynków nie może przekraczać 12 m;
- 8) dla nowych budynków ustala się dopuszczalne formy dachów:
 - a) dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35° - 60°,

b) wielospadowe, symetryczne,

c) mansardowe;

9) istniejące budynki mogą być remontowane z zachowaniem dotychczasowej formy;

10) w przypadku rozbudowy istniejących budynków, których części zajmują usługi ustala się obowiązek zachowania jednolitej formy dachu dla całych obiektów.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, obowiązujące na wszystkich terenach:

1) nie ustala się terenów wymagających obligatoryjnie scalenia i podziału nieruchomości;

2) dopuszcza się scalanie gruntów;

3) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych;

4) działki uzyskane w wyniku scalenia i podziału nieruchomości powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 900 m², szerokość frontów nie mniejszą niż 20 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 60° - 90°;

5) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie własnym w ilości co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde kolejne rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług oraz co najmniej 1 stanowisko postojowe przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 15. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami R, RZ, RO ustala się następujące zasady w zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, tym zakazu zabudowy obowiązujące na wszystkich terenach:

1) z wyjątkiem obszarów siedlisk przyrodniczych dopuszczalna jest zmiana sposobu rolniczego użytkowania terenów w ramach kategorii przeznaczenia terenów, określonych symbolami R, RZ;

2) na terenach R, RO i RZ wprowadza się zakaz nowej zabudowy z zastrzeżeniem pkt. 3, 4 i 11 ust. 1 pkt. 11;

3) dopuszcza się lokalizacje obiektów magazynowych nie przekraczających powierzchni zabudowy 120 m² i kubatury 500 m³ związanych z prowadzeniem gospodarstw sadowniczych, których powierzchnia użytków zajmuje w zwartym kompleksie co najmniej 1 ha;

4) obiekty, o których mowa w pkt. 3 mogą być realizowane jako konstrukcje szkieletowe o estetycznej formie i użytkowane tymczasowo - po zaprzestaniu działalności sadowniczej podlegają rozbiórze;

5) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych;

6) istniejące śródpolne cieki wodne i rowy melioracyjne podlegają ochronie, chyba, że administrator cieku lub rowu dopuści ich zarurowanie lub likwidację.

§ 16. 1. Dla terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami, KDL, KDD i KDW ustala się następujące zasady:

1) ustala się zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;

2) ustala się zakaz rozbudowy i wymiany budowli istniejących nie związanych z utrzymaniem dróg oraz obsługą ruchu;

3) na terenach komunikacji publicznej KDL i KDD dopuszcza się lokalizowanie w liniach rozgraniczających obiektów małej architektury, reklam, urządzeń technicznych oraz zieleni;

4) obiekty małej architektury winny mieć jednolite formy wzdłuż całych ciągów dróg.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL, KDD oraz KDW ustala się następujące zasady w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązujące na wszystkich terenach:

1) szerokości w liniach rozgraniczających dróg:

a) KDL – od 10 m do 15 m,

- b) KDD – od 8 m do 12 m,
- c) KDW – od 6 m do 10 m;
- 2) szerokości, o których mowa w pkt. 1 lit. a – d nie obowiązują w granicach obszarów zwartej zabudowy, gdzie należy je dostosować do możliwości wynikających z istniejącej zabudowy i granic władania;
- 3) minimalna szerokość pasa ruchu dla realizowanych dróg:
 - a) KDL – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) KDD – zgodnie z przepisami odrębnym,
 - c) KDW – 2,25m;
- 4) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami KDW mogą być zaliczone do kategorii dróg gminnych w trybie odrębnej uchwały;
- 5) dopuszcza się realizację parkingów przydrogowych lub zatok postojowych;
- 6) w liniach rozgraniczających dróg w granicach obszarów zwartej zabudowy należy w miarę możliwości prowadzić wszelkie sieci infrastruktury technicznej;
- 7) sieci infrastruktury technicznej na odcinkach dróg położonych poza obszarami zabudowy należy prowadzić poza pasami drogowymi, chyba że zarządca drogi dopuści prowadzenie sieci w pasie drogowym.

§ 17. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wszystkich terenów w wysokości 3%.

Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN 1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN 15, MN 16, MN 17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MN29, MN30, MN31, MN32 ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie na parkingi ,drogi wewnętrzne oraz zieleni.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- a) 6 m od terenów dróg KDL,
- b) 6 m od terenów dróg KDD, KDW,
- c) dla terenu MN14 6m od terenu WS7 i WS8,
- d) dla terenu MN15 6m od terenu WS7,
- e) dla terenu MN27 13m od terenu WS6,
- f) dla terenu MN31 8m od terenu WS3 i 4m od terenu WS6;

- 2) część terenu MN11 i MN12 leży w strefie ochrony sanitarnej.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U 1, MN/U2, MN/U 3, MN/U4, MN/U5, MN/U6, MN/U7 ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie na parkingi oraz zieleni.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- a) dla terenu MN/U1 – 6m od terenów KDW i KDD,
- b) dla terenu MN/U3 – 6m od terenów KDW i 8m od terenu WS5,
- c) dla terenu MN/U4 – 6m od terenów KDW,

- d) dla terenu MN/U5 – 4m od terenu WS2,
- e) dla terenu MN/U6 – 6m od terenów KDW28 i WS4 oraz 14m od KDW31,
- f) dla terenu MN/U7 – 6m od terenu KDW27, 8m od KDL1 i 4m od terenu WS6;

2) część terenu MN/U2 leży w strefie ochrony sanitarnej.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RM1 ustala się;

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie terenów usługi.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od terenu KDD 3;
- 2) część terenu leży w obrębie zalewu wody 1%;
- 3) część terenu leży w obrębie obszaru Natura 2000 „Lasy Grędzińskie” PLH020081.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U1, U2 i U3 ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie na usługi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie na parkingi oraz zieleń.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) dla terenu U1 – 6m od terenu KDW7, KDD1 i KDD2,
 - b) dla terenu U2 – 6m od terenu KDW18 i KDL1 oraz od 17m do 27m od terenu KDW19,
 - c) dla terenu U3 – 6m od terenu WS4, KDW 29, KDW 31 oraz według rysunku.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP1, ZP2, ZP3 ustala się przeznaczenie podstawowe zieleń parkowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów architektury parkowej.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC1, ZC2 ustala się przeznaczenie na zieleń cmentarna.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RZ1 ustala się przeznaczenie na tereny łąk i pastwisk.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami R1, R2, R3 ustala się przeznaczenie na tereny rolnicze.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RO1 ustala się przeznaczenie na tereny ogrodów.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS1, WS2, WS3, WS4, WS5, WS6, WS7, WS8 ustala się przeznaczenie na wody powierzchniowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizacje przejazdów mostkowych i kładek.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami KDL1, KDL2 ustala się przeznaczenie na tereny publiczne – drogi lokalne.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, ustala się przeznaczenie na tereny publiczne – drogi dojazdowe.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8 KDW9, KDW10, KDW12, KDW 13, KDW14, KDW15, KDW16, KDW17, KDW18, KDW19, KDW20, KDW21, KDW22, KDW22, KDW23, KDW24, KDW25, KDW26, KDW27, KDW28, KDW29, KDW30, KDW31, KDW32, KDW33, KDW34, KDW35 ustala się przeznaczenie na drogi wewnętrzne.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami KDg1 ustala się przeznaczenie na tereny dróg transportu rolnego.

2. Dla terenu KDg1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m.

**Rozdział 5.
Przepisy końcowe**

URZĄD GMINY CZERNICA
ul. Kolejowa 3, 55-003 Czernica
tel./fax 71 726 57 00
woj. dolnośląskie

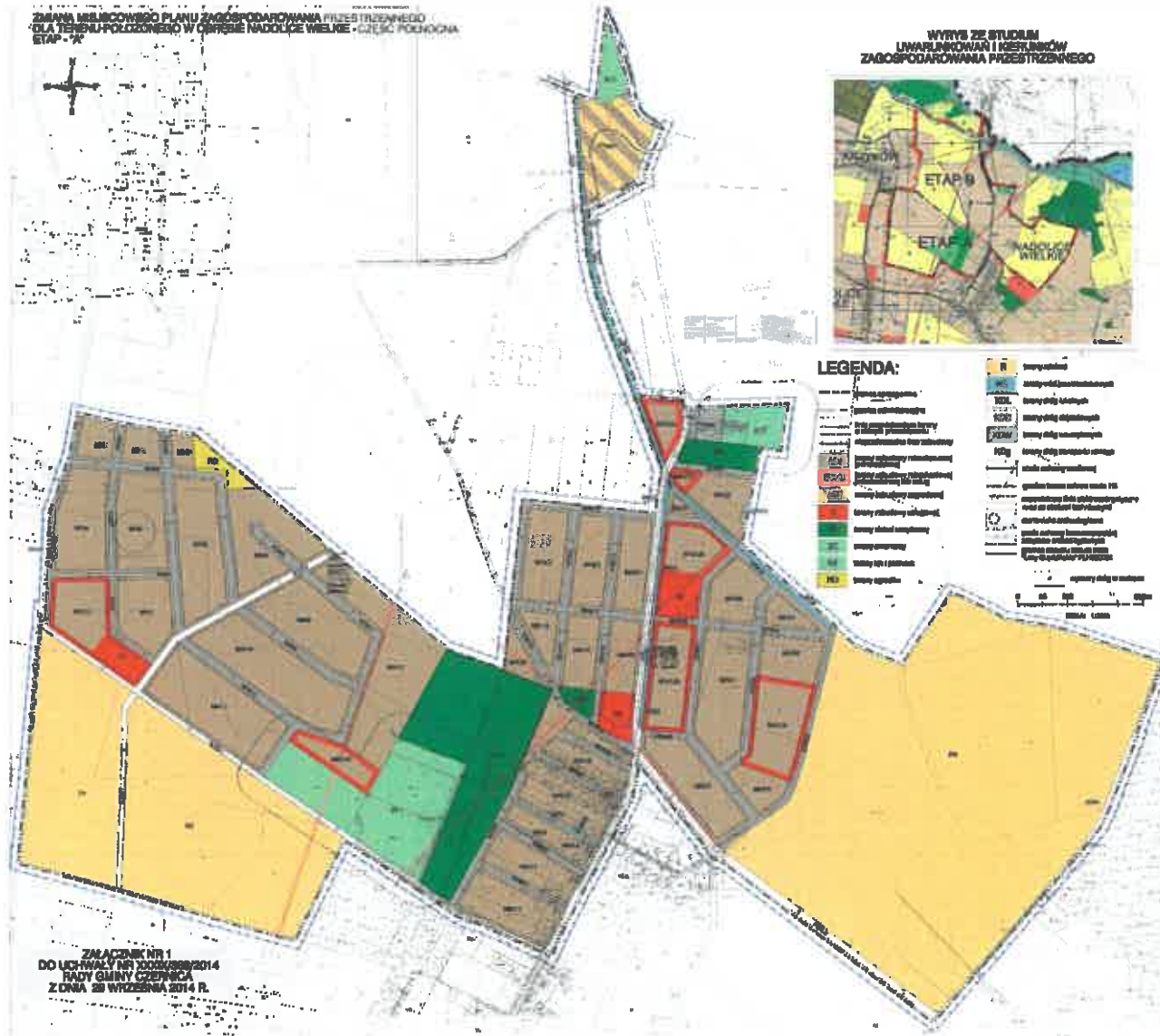
§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

§ 33. W granicach określonych w 1 tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadolice Wielkie (część północna), gmina czernica, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Czernica nr XXVII/198/2009 z dnia 30-07-2009r.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Czernica

Jarosław Jagielski



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIX/368/2014

Rady Gminy Czernica

z dnia 29 września 2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w obrębie Nadolice Wielkie – część północna.**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu zmiany planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu, Rada Gminy Czernica nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz 647 tekst jednolity ze zmianami).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIX/368/2014

Rady Gminy Czernica

z dnia 29 września 2014 r.

URZĄD GMINY CZERNICA
ul. Kościelna 3, 55-003 Czernica
tel. 726 57 00
fax 726 57 01
e-mail: gmina@czernica.pl
www.czernica.pl
woj. dolnośląskie

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH

W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA

PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE NADOLICE WIELKIE

– CZĘŚĆ PÓŁNOCNA

INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA

W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nadolice Wielkie – część północna, inwestycjami stanowiącymi zadania własne gminy będą:

- sieć wodociągowa o łącznej długości ok. 3000m.
- sieć kanalizacyjna o łącznej długości ok. 3000m.
- droga publiczna o łącznej długości ok. 282m

Przewiduje się, że finansowanie tych zadań odbywać się będzie ze środków Gminy, zgodnie z przyjętym Wieloletnim Planem Inwestycyjnym oraz Planem Rozwoju Lokalnego Gminy. Ponadto w zakresie części inwestycji drogowych – na zasadzie art. 16 ustawy o drogach publicznych, który stanowi, że budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, a szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

Uzasadnienie

do uchwały Rady Gminy Czernica

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nadolice Wielkie – część północna.

W dniu 29 grudnia 2011 r. Rada Gminy w Czernicy podjęła uchwałę Nr XIII/2131/2011 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Nadolice Wielkie – część północna. W dniu 28 listopada 2013 r. Rada Gminy Czernica podjęła uchwałę Nr XXXI/227/2013 w sprawie zmiany uchwały Nr XIII/2131/2011 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Nadolice Wielkie – część północna.

Projekt zmiany planu ustala nowe przeznaczenie terenu, poprzez zmianę dotychczasowej funkcji.

Do projektu planu dołączono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu.

Projekt planu po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz wymaganych uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14.02.2014 r. do 7.03.2014 r.

W dniu 7.03.2014 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi.

Stwierdzono zgodność planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica.

Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego planu przez Radę Gminy Czernica

Zm. wojta
KIEROWNIK
Gospodarki Przemysłowej i Handlowej
Ewelina Nohrowska - Radomska

WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
Nazwa planu: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nadolice Wielkie - część północna

GINA CZERNICA
OBREB NADOLICE WIELKIE

UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA NR XXXIX/368/2014 z dnia 29 września 2014 r.

LEGENDA

	granica opracowania		tereny rolnicze
	granica administracyjna		tereny wód powierzchniowych
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu		tereny dróg lokalnych
	nieprzekraczalna linia zabudowy		tereny dróg dojazdowych
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		tereny dróg wewnętrznych
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług		tereny dróg transportu rolnego
	tereny zabudowy zagrodowej		strefa ochrony sanitarnej
	tereny zabudowy usługowej		granica terenu zalewu woda 1%
	tereny zieleni urządzonej		napowietrzne linie elektroenergetyczne wraz ze strefami technicznymi
	tereny cmentarzy		stanowiska archeologiczne
	tereny łąk i pastwisk		strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
	tereny ogrodów		granica obszaru Natura 2000 "Łasy Grędzińskie" PLH020081

