

2658

UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA NR XXVI/178/2009

z dnia 15 czerwiec 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzęstawa Wielka (część południowa), 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/353/2006 z dnia 26 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzęstawa Wielka (część południowa), 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 Chrzęstawa Wielka (część południowa), 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

Ilekróć 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 ograni-

- czenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami ograniczającymi 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona sytuowaniem 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,
- 8) nieuciążliwych usług 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,
- 9) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej,

10) 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) kościół parafialny p.w. Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Marii Panny, wpisany do rejestru zabytków,
- 11) obiekty zabytkowe objęte wojewódzką i gminną ewidencją zabytków,
- 12) napowietrzne linie elektroenergetyczne o średnim napięciu wraz z granicami w obrębie których obowiązują ograniczenia, zgodnie z Polskimi Normami oraz pozostałymi przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznych,
- 13) gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN 80, PN 6,3 MPA wraz ze strefą ochronną.

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 – 7 RM,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1 MN – 36 MN,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami 1 MNU – 16 MNU,

- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1 U – 6 U,
- 5) tereny usług sakralnych, oznaczone symbolami 1 UKs – 3 UKs,
- 6) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i obiektów związanych z produkcją rolniczą i obsługą produkcji rolniczej, oznaczony na rysunku planu symbolem PR,
- 7) tereny zieleni parkowej, oznaczone symbolami 1 ZP – 5 ZP,
- 8) teren zieleni parkowej oraz usług sportu, oznaczony na rysunku planu symbolami ZP,US,
- 9) teren cmentarza czynnego, oznaczony symbolem ZC,
- 10) tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1 R – 26 R,
- 11) tereny lasów i zadrzewień, oznaczone symbolami 1 ZL, 2 ZL,
- 12) tereny wód śródlądowych, oznaczone symbolami 1 WS – 41 WS,
- 13) tereny wód śródlądowych oraz zieleni niskiej, oznaczone symbolami 1 WS,ZN, 2 WS,ZN,
- 14) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone symbolami 1 E – 6 E,
- 15) tereny dróg klasy L – lokalne, oznaczone symbolami 1 KDL – 9 KDL,
- 16) tereny dróg klasy D – dojazdowe, oznaczone symbolami 1 KDD – 11 KDD,
- 17) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1 KDW – 22 KDW,
- 18) tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone symbolami 1 KDp, 2 KDp,
- 19) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolami 1 KDR – 4 KDR,
- 20) teren ciągu pieszego, oznaczony symbolem K Dx.

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenach zainwestowanych położonych prawie w całości w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej 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,
- 2) na terenach niezainwestowanych położonych poza strefą ochrony konserwatorskiej „B” 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) na obszarze objętym planem obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w przepisach

szczegółowych dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających – rozdział III.

§ 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

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

- 1) obszar objęty planem znajduje się w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Widawy”,
- 2) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg oraz infrastruktury technicznej,
- 3) przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymagają przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska,
- 4) 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,
- 5) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 6) na całym obszarze obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów,
- 7) nakazuje się wprowadzenie obudowy biologicznej cieków i rowów melioracyjnych chroniącej je przed zanieczyszczeniem,
- 8) nakazuje się utrzymanie we właściwym stanie i konserwowanie istniejącej zieleni parkowej, oznaczonej na rysunku planu symbolami 1 ZP, 2 ZP, 3 ZP i zieleni przydrożnej (głównie przy drodze 3 KDL) oraz wykonanie nowych nasadzeń drzew, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
- 9) nakazuje się zachowanie gniazd bocianów znajdujących się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2 UKS oraz 19 MN, podlegających ochronie,
- 10) 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,
- 11) masy ziemne usuwane lub przemieszczone podczas realizacji inwestycji na obszarze objętym planem należy wykorzystać na miejscu przy rekultywacji terenu lub w sposób wyznaczony przez Wójta Gminy Czernica,

12) wprowadza się obowiązek zachowania poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych, dla następujących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- a) 1 RM – 7 RM, 1 MN – 36 MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) 1 MNU – 16 MNU – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
- c) 2 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 obiektu zabytkowego – kościoła parafialnego p.w. Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Marii Panny, ul. Wrocławska, murowany, 1859–1864 r., renowacja w 1914 r., w 1957 r., w 1994 r., wpisanego do rejestru zabytków (nr rejestru 665/W 08.05.1992 r.).
2. Dla budynku kościoła 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).
3. Ustala się ochronę następujących obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - 1) zespół kościelny:
 - a) kościół parafialny p.w. Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Marii Panny ul. Wrocławska,
 - b) teren pocmentarny, II połowa XIX wieku,
 - c) magazyn na cmentarzu, murowany, II połowa XIX wieku,
 - 2) zespół plebani:
 - a) plebania, ul. Wrocławska 13 (stary nr 9), murowana, początek XIX wieku,
 - b) dom mieszkalno-gospodarczy (oficina), ul. Wrocławska 13 (stary nr 9), murowany, koniec XIX wieku,
 - 3) cmentarz poewangelicki, południowo-wschodnia część wsi, II połowa XIX wieku,
 - 4) Klasztor Sióstr Józefitek, ul. Wrocławska 18 (stary nr 14), z około 1900 r.,
 - 5) szkoła podstawowa, dawna szkoła parafialna, ul. Wrocławska, murowana koniec XIX wieku,
 - 6) dom mieszkalny ul. Wrocławska 9 (stary numer 5), początek XIX wieku,
 - 7) zespół mieszkalno-gospodarczy:
 - a) dom mieszkalny ul. Wrocławska 11 (stary nr 7), murowany, początek XIX wieku,
 - b) budynek gospodarczy ul. Wrocławska 11 (stary nr 7), murowany, koniec XIX wieku,
 - 8) zespół mieszkalno-gospodarczy:

- a) dom mieszkalny ul. Wrocławska 16 (stary nr 12), murowany, początek XX wieku,
 - b) budynek gospodarczy, stodoła, ul. Wrocławska 16 (stary nr 12), murowany, początek XX wieku,
 - 9) dom mieszkalny ul. Wrocławska 23 (stary nr 15), murowany, początek XX wieku,
 - 10) dom mieszkalny ul. Wrocławska 20 (stary nr 16), murowany, początek XX wieku,
 - 11) dom mieszkalny ul. Wrocławska 28–34 (stary nr 22), murowany, lata 70. XIX wieku, przebudowany początek XX wieku,
 - 12) dom mieszkalny ul. Wrocławska 38–40 (stary nr 26/28), murowany, około 1890 r.,
 - 13) dom mieszkalny ul. Wrocławska 46 (stary nr 32), murowany, około 1880 r.,
 - 14) dom mieszkalny ul. Wrocławska 49 (stary nr 33), murowany, początek XX wieku,
 - 15) szopa ul. Wrocławska 51 (stary nr 35), murowany, szachulcowo-drewniany, 1857 r.,
 - 16) dom mieszkalny ul. Wrocławska 53 (stary nr 37), murowany, początek XX wieku,
 - 17) dom mieszkalny ul. Wrocławska 55 (stary nr 39), murowany, początek XIX wieku, (około 1870 r.),
 - 18) dom mieszkalny ul. Wrocławska 72, 74 (stary nr 44), murowany, początek XX wieku,
 - 19) dom mieszkalny ul. Wrocławska 65 (stary nr 45), murowany, początek XX wieku,
 - 20) dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Wrocławska 78 (stary nr 48), murowany, 1919 r.,
 - 21) dom mieszkalny ul. Wrocławska 80 (stary nr 50), murowany, 1919 r.,
 - 22) dom mieszkalny ul. Wrocławska 84–86 (stary nr 32), murowany, 1920 r.,
 - 23) dom mieszkalny ul. Wrocławska 100 (stary nr 56), murowany, około 1900 r.,
 - 24) dom mieszkalny ul. Wrocławska 89 (stary nr 61), murowany, początek XX wieku,
 - 25) dom mieszkalny ul. Wrocławska 129 (stary nr 81), murowany, szachulcowy, początek XX wieku,
 - 26) dom mieszkalny ul. Polna 2 (stary nr 1), około 1900 r.
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 wystrójem 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, rozbiórka) 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 strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla kościoła wraz z terenem przykościelnym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której ustala się następujące wymogi:
- 1) na terenie wyznaczonej strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązuje priorytet zachowania wartości obiektów zabytkowych nad wszelką działalnością inwestycyjną,
 - 2) należy utrzymać i konserwować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego,
 - 3) 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 Chrzastawa Wielka wraz z najbliższymi terenami przyległymi, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której ustala się następujące wymogi:
- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz 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 Chrzastawy Wielkiej, nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
 - 4) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (nie licząc piwnic), przy czym wysokość budynków liczona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
 - 5) należy stosować dachy dwuspadowe, naczółkowe, o symetrycznych połaciach, do-

- puszcza 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 ceglającym, 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 50° ,
 - 7) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglającym, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym matowym, dopuszcza się jedno-spadowe 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. komin, silosy, zbiorniki) należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, dopuszcza się lokalizację silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową w miejscach nieekspozowanych,
 - 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.
7. Wyznacza się strefę „W” ścisłej ochrony archeologicznej dla kościoła parafialnego z terenem przykościelnym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której ustala się następujące wymogi:
 - 1) wprowadza się zakaz działań inwestycyjnych niezwiązanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu,
 - 2) wszelkie działania inwestycyjne, w tym również prace ziemne, należy uzgadniać i prowadzić za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
 8. Wyznacza się strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której ustala się następujące wymogi:
 - 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) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDL – 9 KDL,
 - 2) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDD – 11 KDD,
 - 3) tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDp, 2 KDp,
 - 4) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDx,
 - 5) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 ZP – 5 ZP,
 - 6) teren zieleni parkowej oraz usług sportu, oznaczony na rysunku planu symbolami ZP,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 od-

- rębnych 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.

Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożone osunięciem się mas ziemnych oraz tereny górnicze.

§ 11

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny objęte zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 R – 26 R, 2 ZL, 1 ZP – 5 ZP.

§ 12

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

1. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebiegi dróg: lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDL – 9 KDL, dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDD – 11 KDD, wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDW – 22 KDW, ciągów pieszo-jezdnymi, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDp, 2 KDp, oraz dróg transportu rolnego, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDR – 4 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: lokalnych (KDL) za zgodą zarządcy dróg, dojazdowych (KDD), wewnętrznych (KDW), ciągów pieszo-jezdnymi (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 za-inwestowaniem 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 Chrzóstawa Wielka 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 Chrzóstawa Wielka 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 odrębnymi,
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 – 6 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 – 6 E i scalenia ich z terenami sąsiednimi,
 - 5) pozostawia się przebieg tras istniejących linii elektroenergetycznych o średnim napięciu wraz z strefami, w obrębie których obowiązują ograniczenia, zgodnie z Polskimi Normami 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) na terenie objętym planem przebiega gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN 80, PN 6,3 MPA relacji Wrocław Obwodnica Północna (odgałęzienie Jelcz – Jelcz),
 - 2) strefa ochronna sieci gazowej wysokiego ciśnienia (pas terenu 2 x 35 m), której lokalizację pokazano na rysunku planu stanowi obszar, w którym operator sieci jest uprawniony do zapobiegania wszelkiej działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu,
 - 3) dopuszcza się zmianę szerokości strefy ochronnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - 4) w strefie ochronnej, o której mowa w pkt 2, wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
 - 5) obowiązek zapewnienia służbom technicznym swobodnego dojazdu do gazociągów w celu bieżącej obsługi, napraw lub przebudowy oraz przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy ochronnej,
 - 6) obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci gazowej lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na budowę,
 - 7) dopuszcza się na warunkach uzgodnionych z operatorem gazociągu wykonywanie przejazdów i przejść przez teren strefy ochronnej gazociągu w celu połączeń komunikacyjnych terenów sąsiadujących przedzielonych gazociągiem,
 - 8) wprowadza się zakaz nasadzania drzew i krzewów w odległości 2 m od osi gazociągu,
 - 9) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu,
 - 10) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej mogącej zagrazić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,
 - 11) wszelkie inwestycje budowlane oraz prowadzenie działalności gospodarczej w obrębie strefy ochronnej gazociągów wymagają uzgodnienia z operatorem gazociągów,

- 12) zaopatrzenie w gaz odbiorców poprzez budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia na warunkach określonych przez operatora sieci,
 - 13) ułożenie rozdzielczej sieci gazowej na warunkach określonych przez właściciela sieci oraz zgodnie z zasadami podanymi w ust. 3,
 - 14) 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), 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 – 7 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 ład 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) formę przestrzenną projektowanych i modernizowanych budynków w obrębie terenu wyznaczonego w liniach rozgraniczających należy dostosować do skali ukształtowania bryły i detalu istniejącej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomego posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 6 (obszar strefy „B” ochrony konserwatorskiej),
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległościach:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej dróg lokalnych lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,

- b) 3 m od granicy cieków wodnych i rowów melioracyjnych.
- 6) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i innych lub ich części, niespełniających 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,
- 7) maksymalna dopuszczalna obsada w budynkach inwentarskich na jednej działce zabudowy zagrodowej nie powinna przekroczyć 20 DJP,
- 8) minimalna szerokość wydzielonej drogi wewnętrznej powinna wynosić 6 m,
- 9) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 40%, (nie dotyczy działek istniejących przekraczających ww. wskaźniki),
- 10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
- 11) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2,
- 12) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 RM – 7 RM ustala się ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych.
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 70⁰–110⁰ (nie dotyczy podziału działki istniejącej na dwie działki).
- § 15
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MN – 36 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 dobudowanych 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) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 2) 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,
- 3) formę przestrzenną projektowanych i modernizowanych budynków na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami: 1 MN – 15 MN, 17 MN (część), 19 MN (część), 20 MN – 31 MN w liniach rozgraniczających należy dostosować do skali ukształtowania bryły i detalu istniejącej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru formy i wysokości ogrodzenia, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 6 (obszar strefy „B” ochrony konserwatorskiej),
- 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 16 MN, 17 MN (część), 18 MN, 19 MN (część), 32 MN – 36 MN obowiązują następujące ustalenia:
- a) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (nie licząc piwnic), a zabudowy gospodarczej 1 kondygnacji,
- b) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej liczona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m, a wysokość zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże) nie może przekroczyć 9 m,
- c) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylnych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 30⁰–50⁰, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
- d) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylnych połaciach, pokryte dachówką cera-

- miczną lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych 10° ,
- 5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach :
- 8 m od linii rozgraniczającej dróg lokalnych lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
 - 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdných,
 - 3 m od granicy cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
 - 10 m od granicy rzeki Granicznej,
 - dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i innych lub ich części, niespełniających 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,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki (w tym powierzchnia zabudowy 30%),
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
- 8) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2,
- 9) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MN – 15 MN, 17 MN (część), 19 MN (część), 20 MN – 27 MN, 28 MN (część), 29 MN, 30 MN (część), 31 MN (część), 33 MN (część) ustala się ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych,
- 10) na części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 30 MN, 32 MN położonych w obrębie 50-metrowej strefy ochronnej od cmentarza obowiązuje zakaz lokalizowania nowych budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego, produkcji i składowania żywności.
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 m^2 , zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 800 m^2 ,
 - c) minimalna powierzchnia działki zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 200 m^2 ,
- 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 – 16 MNU.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami lokalnymi (publicznymi i komercyjnymi), 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 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) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 2) 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,
- 3) formę przestrzenną projektowanych i modernizowanych budynków w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MNU – 6 MNU, 9 MNU, 10 MNU,

- 11 MNU (część) należy dostosować do skali ukształtowania bryły i detalu istniejącej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 6 (obszar strefy „B” ochrony konserwatorskiej),
- 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 7 MNU, 8 MNU, 12 MNU – 16 MNU obowiązują następujące ustalenia:
- wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych (nie licząc piwnic),
 - wysokość budynku mieszkalnego i usługowego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz budynków związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą liczona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
 - dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 30° – 50° , pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
 - 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° ,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach:
- 8 m od linii rozgraniczającej dróg lokalnych,
 - 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych i wewnętrznych,
 - 3 m od granicy cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60% powierzchni działki (w tym powierzchnia zabudowy 40%),
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40% powierzchni działki,
- 8) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MNU – 6 MNU, 9 MNU, 10 MNU (część), 11 MNU (część) ustala się ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych,
- 9) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkownikom 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 mieszkaniowo-usługowej w oparciu o następujące zasady:
 - minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 22 m,
 - minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1200 m^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:
 - są zainwestowane obiektami kubaturowymi,
 - posiadają podziały geodezyjne lub inne podziały wynikające z aktów notarialnych,
 - 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),
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° – 110° (nie dotyczy podziału działki istniejącej na dwie działki).
- § 17
- Tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 U, 3 U, 4 U, 5 U, 6 U.
1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
- przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi lokalne (komercyjne i publiczne),
 - dopuszcza się lokalizacje:
 - zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących oraz dróg wewnętrznych,
 - mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej 30% powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 .
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków usługowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - formę przestrzenną projektowanych i modernizowanych budynków usługowych w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 U, 3 U, 4 U, 5 U, należy dostosować do skali ukształtowania bryły

i detalu istniejącej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 6 (obszar strefy „B” ochrony konserwatorskiej),

- 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6 U obowiązują następujące ustalenia:
 - a) wysokość zabudowy usługowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy usługowej liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m,
 - c) 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),
 - d) 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° ,
 - 5) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 U, 3 U, 4 U, 5 U, obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych,
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej dróg lokalnych lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej oraz dróg wewnętrznych,
 - c) 3 m od granicy cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
 - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 50% (nie dotyczy działek przekraczających ww. wskaźniki),
 - 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - 9) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkownikom 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 22 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1000 m^2 ,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° – 110° (nie dotyczy podziału działki istniejącej na dwie działki).

§ 18

Teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2 U.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa usługowa – usługi publiczne,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) mieszkań towarzyszących wbudowanych stanowiących nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej obiektu usługowego pod warunkiem niepowodowania konfliktów z funkcją podstawową,
 - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t,
 - d) urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) modernizację, rozbudowę, przebudowę istniejących budynków usługowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz w dostosowaniu wymogów konserwatorskich zawartych w § 8 ust. 4 i 6,
 - 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2 U obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 6,
 - 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej,
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie może przekroczyć 70% powierzchni terenu,
 - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni terenu,
 - 6) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2 U obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych,
 - 7) obowiązek wyposażenia budynków użyteczności publicznej w urządzenia zapewniające dostępność tych budynków osobom niepełnosprawnym co najmniej do wysokości pierwszej kondygnacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19

Teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i obiektów związanych z produkcją rolniczą i obsługą produkcji rolniczej, oznaczony na rysunku planu symbolem PR.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią: obiekty produkcyjne, składy, magazyny i obiekty związane z produkcją rolniczą i obsługą produkcji rolniczej,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) dróg wewnętrznych, parkingów i garaży,
 - c) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 3) zakazuje się lokalizowania otwartych placów składowych dla materiałów sypkich.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem,
 - 2) wysokość obiektów produkcyjnych, magazynowych oraz związanych z produkcją rolniczą i obsługą produkcji rolniczej dostosowana do wymogów techniczno-technologicznych, ale nie powinna przekroczyć 12 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - 3) dachy obiektów: produkcyjnych, magazynowych oraz związanych z produkcją rolniczą i obsługą produkcji rolniczej dostosowane do wymogów techniczno-technologicznych, dopuszcza się dachy płaskie,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej i drogi transportu rolnego,
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 85% powierzchni działki (w tym powierzchnia zabudowy 65%),
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 15% powierzchni działki,
 - 7) przy realizacji ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 200 cm,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
 - 8) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu 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) minimalna szerokość działki 25 m,
 - 2) minimalna powierzchnia działki 1500 m²,
 - 3) minimalna szerokość drogi wewnętrznej 10 m.

§ 20

Teren usług sakralnych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1 UKs.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi sakralne – zabytkowy kościół parafialny p.w. Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Marii Panny 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 1 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 8.

§ 21

Tereny usług kultury sakralnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 2 UKs, 3 UKs.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi sakralne (plebania, Klasztor Sióstr Józefitek),
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
 - c) usług publicznych na terenie oznaczonym symbolem 3 UKs.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustala się:
 - 1) istniejące obiekty sakralne mogą być modernizowane i rozbudowywane zgodnie z zasadami podanymi w § 8 ust. 4 i 6,
 - 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2 UKs, 3 UKs obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 6, oraz w obrębie strefy „OW”, o której mowa w § 8 ust. 8.

§ 22

Tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 ZP – 5 ZP.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zielen parkowa,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ciągów pieszo-rowerowych,
 - c) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - d) obiektów małej architektury,
 - 3) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.
2. W zakresie zasad 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) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 ZP, 2 ZP obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 6 oraz, w obrębie strefy „OW”, o której mowa w § 8 ust. 8.

§ 23

Teren zieleni parkowej oraz usług sportu, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP,US.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zielen parkowa oraz usługi sportu,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów usługowych (w tym obiekty handlowe, gastronomiczne oraz turystyczne) związanych z przeznaczeniem podstawowym o maksymalnej powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 300 m²,
 - b) stawów hodowlanych,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych terenowych, z wyłączeniem 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) wysokość obiektów usługowych nie może przekroczyć 12 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - 2) należy stosować dachy dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 20⁰ do 45⁰, dopuszcza się dachy dostosowane do względów technologicznych, w tym również dachy płaskie,
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy i terenów utwardzonych nie może przekroczyć 30% powierzchni działki (w tym powierzchnia zabudowy 20%),

- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% powierzchni działki,
- 5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej,
 - c) 3 m od granicy cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
 - d) 35 m od gazociągu wysokiego ciśnienia,
- 6) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkownikowych stałych i przebywających okresowo w ilości 1 stanowisko na 10 użytkowników.

§ 24

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 oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) wprowadza się nakaz utrzymywania i konserwowania obiektów cmentarnych, małej architektury, ogrodzenia oraz zieleni, a powstałe ubytki należy uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi warunkami glebowymi,
 - 2) wysokość nowej zabudowy liczona od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m,
 - 3) wprowadza się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego, produkcji i składowania żywności w strefie ochrony sanitarnej cmentarza (50 m),
 - 4) stanowiska postojowe i jezdnie manewrowe powinny mieć nawierzchnię utwardzoną lub co najmniej gruntową stabilizowaną ze spadkiem zapewniającym spływ wody,
 - 5) odprowadzanie wód opadowych z terenu parkingu do cieków wodnych lub rowów melioracyjnych po uprzednim ich oczyszczeniu w urządzeniach zabezpieczających przed przedostawaniem się produktów ropochodnych i piasku.

§ 25

Tereny lasów, zadrzewień i zakrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 ZL, 2 ZL.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi lasy, zadrzewienia i zakrzewienia,

- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną, lokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 ZL, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenów ustala się:
 - 1) obowiązek zachowania i uporządkowania istniejącej zieleni leśnej,
 - 2) wysokość zabudowy związanej z gospodarką leśną nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych,
 - 3) wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m.

§ 26

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

1. W zakresie przeznaczenia terenu 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),
 - c) zadrzewień i zakrzewień,
 - d) stawów hodowlanych,
 - 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 – 41 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 terenu 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 zmianę ich przebiegu,
 - 3) wprowadza się obowiązek pozostawienia wolnego pasa terenu przy rowach melioracyjnych i ciekach wodnych o szerokości minimum 3 m, a przy rzece Granicznej (15 WS) 10 m celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji (w tym również urządzeń wodnych),

- 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 WS–6 WS, 7 WS (część), 17 WS, 19 WS, 20 WS, 21 WS, 28 WS, 29 WS, 30 WS, 31 WS obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych.

§ 28

Tereny wód śródlądowych oraz zieleni niskiej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 WS,ZN, 2 WS,ZN.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią wody śródlądowe (zbiorniki wodne powstałe po eksploatacji surowców naturalnych) oraz zieleń niska,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów usługowych – usługi sportu i turystyki, handlu, gastronomii o maksymalnej powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 300 m²,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) urządzeń 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, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie oraz wód podziemnych,
 - 2) wprowadza się obowiązek pozostawienia wolnego pasa terenu przy zbiornikach wodnych o szerokości min. 5 m celem zapewnienia dostępu do zbiorników wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji,
 - 3) wysokość obiektów usługowych nie może przekroczyć 9 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - 4) należy stosować dachy dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 20^o do 45^o, dopuszcza się dachy dostosowane do względów techniczno-technologicznych, w tym również dachów płaskich,
 - 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 cieków wodnych po uprzednim ich oczyszczeniu w urządzeniach zabezpieczających przed przedostawianiem się produktów ropopochodnych i piasku.

§ 29

Tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 E – 6 E.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią urządzenia elektroenergetyczne,
 - 2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz urządzania terenów ustala się:
- 1) adaptację istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji oraz budowę nowych stacji (1 E, 3 E, 6 E),
 - 2) w przypadku realizacji obiektów kubaturowych wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu stacji,
 - 3) przy grodzeniu stacji transformatorowych wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 150 cm,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

§ 30

Teren drogi klasy L – lokalna, oznaczony na rysunku planu symbolem 3 KDL (droga powiatowa nr 1930 D).

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga klasy L – lokalna,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) chodników i ścieżek rowerowych za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - c) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
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 pozostałymi 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 1930 D wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 31

Tereny dróg klasy L – lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDL, 2 KDL, 4 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 drogowym, 12 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) skrzyżowanie dróg lokalnych z drogą powiatową na warunkach określonych przez zarządcę drogi powiatowej,
 - 4) skrzyżowanie dróg lokalnych z drogami dojazdowymi oraz wewnętrznymi na warunkach określonych przez zarządców dróg,
 - 5) krzyżowania dróg lokalnych z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządcę dróg oraz zarządców sieci.

§ 32

Tereny dróg klasy D – dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDD – 11 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) skrzyżowanie dróg lokalnych z drogą powiatową na warunkach określonych przez zarządcę drogi powiatowej,
 - 4) skrzyżowania dróg dojazdowych z drogami lokalnymi na warunkach określonych przez zarządców dróg,
 - 5) krzyżowania dróg z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządcę dróg oraz zarządców sieci.

§ 33

Tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDW – 22 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 pozostałymi drogami na warunkach określonych przez zarządców dróg,
 - 4) krzyżowania dróg wewnętrznych z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci,
 - 5) realizacja drogi wewnętrznej jest obowiązująca w przypadku dokonania podziału nieruchomości, zgodnie z proponowanymi na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego nieruchomości,
 - 6) 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-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDp, 2 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 minimalną szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających – 5 m.

§ 35

Tereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDR – 4 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 – 5 m.

§ 36

Teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDx.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi ciąg pieszy,
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się minimalną szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających – 3 m.

§ 37

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 – 7 RM, 1 MN – 36 MN, 1 MNU – 16 MNU, 1 U, 4 U – 6 U, 1 WS,ZN, 2 WS,ZN, ZP,US w wysokości 15%,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2 U, 3 U, 1 UKs – 3 UKs, 1 R – 26 R, 1 ZL, 2 ZL, 1 ZP – 5 ZP, ZC, 1 WS – 41 WS, 1 E – 6 E, 1 KDL – 9 KDL, 1 KDD – 11 KDD, 1 KDW – 22 KDW, 1 KDp, 2 KDp, KDx, 1 KDR – 4 KDR, w wysokości 0,1%.

R o z d z i a ł I V

Przepisy końcowe

§ 38

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

§ 39

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

§ 40

Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej gminy Czernica.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

KAROL PIETRUCHA

**Załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy
Czernica nr XXVI/178/2009 z dnia
15 czerwca 2009 r.**

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzęstawa Wielka (część południowa), 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 2 766 260,00 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 XXVI/178/2009 z dnia
15 czerwca 2009 r.**

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzęstawa Wielka (część południowa), 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:

2. Wnoszący uwagę – Państwo Barbara i Maciej Słonka, zam. Iwiny, ul. T. Kościuszki 44, 52-151 Wrocław.
Data wpływu uwagi – 4 lutego 2009 r.

Treść uwagi – właściciele działek wnioskuje o powiększenie obszaru przeznaczzonego w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi do wysokości strefy ochronnej cmentarza.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – część działek nr 419, 420, 421, obręb Chrzęstawa Wielka.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:

– część działek nr 419, 420, 421 – tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem 15 R.

Rozstrzygnięcie uwagi – uwzględniona.

Uzasadnienie:

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica”, uchwalonym uchwałą nr VIII/38/2007 Rady gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r., linie rozgraniczające poszczególne jednostki terenowe mają charakter orientacyjny. W związku z tym mogą one podlegać pewnym korektom i uściśleniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (część C, rozdział 16 pkt 3). Po uwzględnieniu uwagi wnioskowany teren został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczoną na rysunku planu symbolami 29 MN, 30 MN oraz pod drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 17 KDW.