



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 stycznia 2012 r.

Poz. 30

### UCHWAŁA NR XVI.92.2011 RADY MIEJSKIEJ W JELCZU-LASKOWICACH

z dnia 26 października 2011 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Chwałowice, gmina Jelcz-Laskowice – „MPZP Chwałowice II”

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 Jelcz-Laskowice” uchwalonym przez Radę Miejską w Jelczu-Laskowicach uchwałą nr XLII/253/2005 z dnia 23 listopada 2005 r. oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach nr XXXIV/232/2009 z dnia 2 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Chwałowice, gmina Jelcz-Laskowice – „MPZP Chwałowice II”, Rada Miejska w Jelczu-Laskowicach uchwała co następuje:

#### Rozdział 1

##### Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Chwałowice, gmina Jelcz-Laskowice – „MPZP Chwałowice II”, 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 Miejskiej 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 Miejskiej dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach 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 i szczególnych – 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, przy której należy sytuować elewacje frontowe budynków przeznaczenia podstawowego zlokalizowaną najbliżej drogi, dla pozostałych obiektów linia ta stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy, dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez okapy i gzymsy o nie więcej niż 1,0 m, balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne o nie więcej niż 2,0 m oraz wykusze i ganki o nie więcej niż 1,5 m;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem elewacji wszystkich budynków, dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez okapy i gzymsy o nie więcej niż 1,0 m, balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne o nie więcej niż 2,0 m oraz wykusze i ganki o nie więcej niż 1,5 m;

- 9) nieuciążliwych usługach lokalnych – należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związane z obsługą istniejącej zabudowy zagrodowej oraz istniejącej i projektowanej 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;
- 12) usługach agroturystyki – należy przez to rozumieć działalność usługowo-turystyczną prowadzoną przez rolników na terenie własnego rodzinnego gospodarstwa rolnego, nie objętą podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

**§ 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. 1.** 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 wyrażone w postaci symbolu i numeru porządkowego;
- 6) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 7) granice strefy ochrony ruralistycznego układu historycznego wsi;
- 8) granice strefy „K” ochrony krajobrazu;
- 9) granice strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych;
- 10) obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 11) stanowiska archeologiczne wraz z numerami AZP;
- 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.

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

- 1) orientacyjny przebieg projektowanego odcinka drogi wojewódzkiej nr 455 relacji Wrocław – Jelcz-Laskowice – droga wojewódzka nr 396;
- 2) orientacyjny przebieg projektowanego odcinka wschodniej obwodnicy Aglomeracji Wrocławskiej

łączącej Oławę z Jelczem-Laskowicami i Oleśnicą;

- 3) proponowane podziały na działki budowlane.

## Rozdział 2

### Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

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

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

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami 1 RM, 2 RM;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1 MN – 19 MN;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami 1 MNU, 2 MNU;
- 4) teren zabudowy usługowej oraz nieuciążliwych obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, oznaczony symbolem 1 U;
- 5) tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1 R – 3 R;
- 6) tereny lasów, oznaczone symbolami 1 ZL, 2 ZL;
- 7) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone symbolami 1 E – 3 E;
- 8) teren drogi klasy Z – zbiorcza, oznaczony symbolem 1 KDZ;
- 9) teren drogi klasy L – lokalna, oznaczony symbolem 1 KDL;
- 10) tereny dróg klasy D – dojazdowe, oznaczone symbolami 1 KDD – 5 KDD;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1 KDW – 14 KDW;
- 12) tereny ciągów pieszo-jezdných wewnętrznych, oznaczone symbolami 1 KDp – 7 KDp.

**§ 6.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

- 1) na terenach zainwestowanych formę przestrzenną 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 oraz rozwiązań materiałowych i kolorystyki (w tym przede wszystkim część wsi położona w strefie „B” ochrony konserwatorskiej oraz w obrębie historycznego siedliska wsi);
- 2) na terenach niezainwestowanych formę przestrzenną 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 (dla terenów tych wprowadzono strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego) – 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 m<sup>2</sup>,
- 4) na obszarze objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych elementów.

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

- 1) 8 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu;
- 2) 6 m i 8 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu;
- 3) 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 i obowiązujących linii zabudowy określonych w niniejszym planie.

**§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

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

- 1) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (w tym również publicznych środków łączności);
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 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, nie jonizującego 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) 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;

- 8) masy ziemne usuwane lub przemieszczone podczas realizacji inwestycji na obszarze objętym planem należy wykorzystać na miejscu przy rekultywacji terenu lub w sposób wyznaczony przez Burmistrza Miasta i Gminy Jelcz-Laskowice;
- 9) wprowadza się obowiązek zachowania poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych dla następujących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) 1 RM, 2 RM, 1 MN – 19 MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1 MNU, 2 MNU – jak dla zabudowy mieszkaniowej z usługami rzemieślniczymi,
  - c) 1 U – na granicy z terenami chronionymi akustycznie (zabudowa mieszkaniowa wsi Chwałowice) – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 10) obszar objęty planem znajduje się na obszarze GZWP Nr 320 „Pradolina rzeki Odry” (S Wrocław), gromadzącego wody piętra czwartorzędowego w utworach porowych i w związku z tym wszelkie przedsięwzięcia na obszarze objętym planem powinny spełniać wymagania przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska, w tym szczególnie z zakresu gospodarki wodnej i ściekowej.

**§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Ustala się ochronę obiektów zabytkowych wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków położonych przy ulicy Głównej:

- 1) nr 2 – budynek mieszkalny i gospodarczy,
- 2) nr 10 – dom mieszkalny,
- 3) nr 12 – budynek mieszkalny,
- 4) nr 14 – budynek mieszkalny,
- 5) nr 16 – budynek mieszkalny,
- 6) nr 22 – budynek mieszkalny,
- 7) nr 24 – budynek mieszkalny,
- 8) nr 32 – budynek mieszkalny,
- 9) nr 36 – budynek mieszkalny,
- 10) nr 52 – budynek mieszkalny,
- 11) nr 64 – budynek mieszkalny,
- 12) nr 70 – budynek mieszkalny,
- 13) nr 72 – budynek mieszkalny,
- 14) stacja transformatorowa przy ulicy Wrzosowej.

2. Wobec obiektów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony:

- 1) należy zachować lub odtworzyć 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 lub odtworzyć 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 ich 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 projektować i montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;
  - 8) zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany, zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu miejscowego.
3. Wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej oraz ruralistycznego układu historycznego wsi, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w granicach których ustala się następujące wymogi:
- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie zabudowy, 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, przebudowywana i rozbudowywana 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 wsi Chwałowice, nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
  - 4) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące związki przestrzenne i planistyczne pod warunkiem, że nie kolidują z zabytkową strukturą architektoniczną;
  - 5) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku historycznego układu przestrzennego, przyrodniczych elementów krajobrazu jak i w stosunku do obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
  - 6) przy inwestycjach związanych z modernizacją i przebudową obiektów istniejących wymagane jest uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
  - 7) nowa zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenną – nowe budynki powinny być zlokalizowane jako historycznie uzasadnione uzupełnienie;
  - 8) wysokość nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, przy czym wysokość budynków liczona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 9 m;
  - 9) wysokość zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże, budynki hodowlane) nie może przekroczyć jednej kondygnacji nadziemnej, przy czym wysokość budynków liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 8 m;
  - 10) należy stosować dachy dwuspadowe, ewentualnie naczółkowe o symetrycznych połaciach, dopuszcza się wzbogacenie formy dachów poprzez wprowadzenie świetlików, niewielkich symetrycznie rozlokowanych lukarn;
  - 11) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, w modernizowanych, przebudowywanych obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu, kąt nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°;
  - 12) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych 10°;
  - 13) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań w stosowanych w budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych – wymagane elewacje tynkowane;
  - 14) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej lokalnej;
  - 15) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych;
  - 16) okna prostokątne, w układzie pionowym, o tradycyjnych podziałach krzyżowych, w budynkach gospodarczych dopuszcza się okna w formie kwadratu, wielopodziałowe;
  - 17) zakaz budowy ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych o monolitycznych przesłach, forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń (murowane, z elementami drewna, metaloplastyki, o wysokości nieprzekraczającej 1,6 m);
  - 18) zakazuje się prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie kablować;
  - 19) zakazuje się umieszczania reklam lub innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy;
  - 20) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych instytucji lub sztyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej nie agresywnej formie;
  - 21) elementy infrastruktury należy projektować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;

- 22) zainwestowanie należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na jego odpowiednie wpisanie w otaczający krajobraz kulturowy;
- 23) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym układem miejscowości, zachować istniejącą zieleń, ochronie podlega istniejący drzewostan, układ dróg;
- 24) cały obszar strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz ruralistycznego układu historycznego wsi jest równoznaczny z obszarem figurującym w ewidencji zabytków.

4. Wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w granicach której ustala się następujące wymogi :

- 1) obiekty budowlane powinny być zharmonizowane z krajobrazem kulturowym wsi Chwałowice i kształtowane w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie usytuowania, wysokości, skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego (w tym pokrycia dachu) i kolorystyki;
- 2) planowane nowe zagospodarowanie należy oddzielić od historycznej zabudowy wsi, poprzez wprowadzenie strefy niezabudowanej;
- 3) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz, z tego powodu nie dopuszcza się realizacji inwestycji wielkoobszarowych oraz wymagających znacznych przeobrażeń krajobrazu;
- 4) wysokość nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, przy czym wysokość budynków liczona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 9,5 m;
- 5) wysokość zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże) nie może przekroczyć jednej kondygnacji nadziemnej, przy czym wysokość budynków liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 8 m;
- 6) należy stosować dachy dwuspadowe, ewentualnie naczółkowe o symetrycznych połaciach, dopuszcza się wzbogacenie formy dachów poprzez wprowadzenie świetlików oraz lukarn;
- 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym matowym, kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 8) 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°;
- 9) kolorystyka obiektów powinna uwzględniać walory estetyczne otoczenia, jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej

wsi, zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki;

- 10) napowietrzne elementy infrastruktury należy projektować w sposób uwzględniający zachowanie walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
- 11) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych o monolitycznych przesłach;
- 12) zakazuje się umieszczania reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiącym na obiekcie lub obszarze element obcy;
- 13) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych instytucji lub sztyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej nie agresywnej formie;
- 14) zakazuje się prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie kablować;
- 15) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy, zachować istniejącą zieleń – ochronie podlega istniejący drzewostan, zadrzewienie śródpolne, szpalery, układ dróg.

5. Wyznacza się strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych (równoznaczna z obszarem objętym planem), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi. Cały obszar strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych jest równoznaczny z obszarem figurującym w ewidencji zabytków archeologicznych.

6. Obejmuje się ochroną następujące stanowiska archeologiczne:

- 1) 7/7/81-32 – osada, późne średniowiecze,
- 2) 8/8/81-32 – ślad osadnictwa, pradzieje, ślad osadnictwa, późne średniowiecze,
- 3) 9/9/81-32 – ślad osadnictwa, późne średniowiecze, osada, późne średniowiecze,
- 4) 10/10/81-32 – ślad osadnictwa, późne średniowiecze,
- 5) 11/11/81-32 – osada, późne średniowiecze.

7. W obrębie chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi. Zasób ewidencji i rejestr stanowisk archeologicznych podlega sukcesywnym uzupełnieniom i weryfikacji.

**§ 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 1 KDZ;
- 2) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1 KDL;
- 3) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDD – 5 KDD.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt. 1–3, dopuszcza się lokalizację wszelkich obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elemen-

tów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych oraz z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;

- 2) 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 oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalonych w § 8 ust. 3 i 4.

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

1. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny zagrożone osunięciem się mas ziemnych, zagrożone powodzią oraz tereny górnicze.

**§ 11.** Szczególne 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 – 3 R, 1 ZL, 2 ZL.

**§ 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 1 KDZ, lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDL, dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDD – 5 KDD, wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDW – 14 KDW, ciągów pieszo-jezdnymi, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDp – 7 KDp.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 2 miejsca na mieszkanie lub pokój hotelowy;
- 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy usługowej oraz produkcyjnej.

3. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) linie rozgraniczające dróg: zbiorczej (1 KDZ) za zgodą zarządcy drogi, lokalnej (1 KDL) za zgodą zarządcy drogi, dojazdowych (1 KDD – 5 KDD), wewnętrznych (1 KDW – 14 KDW), ciągów pieszo-jezdnymi (1 KDp – 7 KDp) 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 Chwałowice 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 Chwałowice 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 lokalnej oczyszczalni ścieków w Jelczu-Laskowicach 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 oraz do lokalnych przydomowych oczyszczalni ścieków, lokalizowanych na działkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

1) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo w teren lub do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez właściciela sieci;

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.

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 zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa) wyznacza się tereny pod stacje transformatorowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 E – 3 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 – 3 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 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 stref „B” i „K” 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 cieplną 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 lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, 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 składowisko odpadów komunalnych na warunkach określonych przez dysponenta składowiska;
- 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 urzędnia i użytkowania terenów.

1. Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.

### Rozdział 3

#### Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających

**§ 14.** Tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 RM, 2 RM.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa zagrodowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację :
  - a) nieuciążliwych usług (komercyjne), w tym usług agroturystyki o powierzchni nieprzekraczającej 100 m<sup>2</sup>, 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.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) formę przestrzenną projektowanych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych budynków w obrębie terenów wyznaczonych w liniach rozgraniczających należy dostosować do skali ukształtowania bryły i detalu istniejącej zabudowy, w tym formy

i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, pokrycia dachu, kolorystyki materiału elewacyjnego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 3 (obszar strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz ruralistycznego układu historycznego wsi);

- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 RM, 2 RM, obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 5;
- 3) 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) maksymalna dopuszczalna obsada w budynkach inwentarskich na jednej działce zabudowy zagrodowej nie powinna przekroczyć 10 DJP;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 40% (nie dotyczy działek istniejących przekraczających w/w wskaźniki);
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki;
- 7) 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:

- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 22 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki zabudowy zagrodowej nie może być mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70°–110°.

**§ 15.** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej (tereny położone w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej), oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MN, 7 MN, 10 MN (część), 11 MN (część), 15 MN (część).

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) formę przestrzenną projektowanych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych budynków w obrębie terenów wyznaczonych w liniach rozgraniczających należy dostosować do skali ukształtowania bryły i detalu istniejącej zabudowy w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 3 (obszar strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz ruralistycznego układu historycznego wsi);
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MN, 7 MN, 10 MN (część), 11 MN (część), 15 MN (część) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 5;
- 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) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 30%;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki;
- 6) 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:

- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 14 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- 2) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 600 m<sup>2</sup>;
- 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°.

**§ 16.** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej (tereny położone w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego) oznaczone na rysunku planu symbolami: 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 8 MN, 9 MN, 10



MN (część działki), 11 MN (część), 12 MN, 13 MN, 14 MN, 15 MN (część), 16 MN, 17 MN, 18 MN, 19 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) formę przestrzenną projektowanych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych budynków w obrębie terenów wyznaczonych w liniach rozgraniczających należy dostosować do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie usytuowania, wysokości, skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego, pokrycia dachu i kolorystyki, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 4 (obszar strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego);
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 8 MN, 9 MN, 10 MN (część działki), 11 MN (część), 12 MN, 13 MN, 14 MN, 15 MN (część), 16 MN, 17 MN, 18 MN, 19 MN obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 5;
- 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) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 30%;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50 % powierzchni działki;
- 6) 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 :

- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, 14 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- 2) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 600 m<sup>2</sup>;
- 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°.

§ 17. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MNU, 2 MNU.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi 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 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) formę przestrzenną projektowanych budynków w obrębie terenu wyznaczonego w liniach rozgraniczających należy dostosować do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie usytuowania, wysokości, skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego, pokrycia dachu i kolorystyki, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 4 (obszar strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego);
- 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) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MNU, 2 MNU obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 5;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 40 %;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40% powierzchni działki;

6) 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 mieszkaniowo-usługowej w oparciu o następujące zasady:

- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 22 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1200 m<sup>2</sup>;
- 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°.

**§ 18.** Teren zabudowy usługowej (usługi komercyjne) oraz nieuciążliwych obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem 1 U.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi komercyjne oraz nieuciążliwe obiekty produkcyjne, składy, magazyny;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) mieszkań towarzyszących dla właścicieli obiektów usługowych i produkcyjnych, mieszkania mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku usługowego lub produkcyjnego, 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;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego budynku produkcyjno-usługowego oraz mieszkalnego zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami kształtowania zabudowy ustalonymi w pkt. 3–9;
- 3) wysokość nowej zabudowy usługowej oraz produkcyjnej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych;
- 4) wysokość nowej zabudowy usługowej oraz produkcyjnej liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 10 m;

5) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, a zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże) 1 kondygnacji;

- 6) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 9,5 m, a zabudowy gospodarczej 8 m;
- 7) dachy budynków usługowych i produkcyjnych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 30°–45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym matowym, dopuszcza się dachy dostosowane do względów techniczno-technologicznych;
- 8) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 35°–50°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym matowym;
- 9) 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°;
- 10) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 U obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 8 ust. 4, oraz strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 5;
- 11) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 50%;
- 12) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% 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 podział terenu na działki zabudowy usługowej w oparciu o następujące zasady:

- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 25 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1 500 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70°–110°.

**§ 19.** Tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 R – 3 R.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze;
- 2) dopuszcza się lokalizację (poza terenami orientacyjnych przebiegów dróg):
  - a) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),
  - b) urządzeń telekomunikacyjnych – stacji bazowych telefonii komórkowej,
  - 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.

**§ 20.** Tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 ZL, 2 ZL.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią lasy;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) obowiązek zachowania i uporządkowania istniejącej zieleni leśnej;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 ZL, 2 ZL obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „K” ochrony krajobrazu naturalnego, o której mowa w § 8 ust. 4, oraz strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 5.

**§ 21.** Tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 E – 3 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

- 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 groździe stacji transformatorowych wprowadza się następujące zasady:
  - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 150 cm,
  - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych;
- 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 E – 3 E obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „K” ochrony krajobrazu naturalnego o której mowa w § 8 ust. 4 oraz strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 5.

**§ 22.** Teren drogi klasy Z – zbiorcza (projektowana), oznaczona na rysunku planu symbolem 1 KDZ.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga klasy Z – zbiorcza;
- 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 liniach rozgraniczających 30 m;
- 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – 6 m;
- 3) skrzyżowanie drogi zbiorczej z drogą lokalną na warunkach określonych przez zarządcę drogi zbiorczej;
- 4) krzyżowania drogi z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządcę drogi oraz zarządców sieci;
- 5) nowe włączenia z terenów przyległych do drogi zbiorczej wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi zbiorczej.

**§ 23.** Teren drogi klasy L – lokalna (powiatowa nr 1538 D), oznaczona na rysunku planu symbolem 1 KDL.

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,
  - 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) obowiązek realizacji chodników;
- 4) skrzyżowania drogi lokalnej z drogą zbiorczą na warunkach określonych przez zarządcę drogi zbiorczej;
- 5) skrzyżowania drogi lokalnej z drogami dojazdowymi, ciągiem pieszo-jezdny oraz drogą wewnętrzną na warunkach określonych przez zarządcę drogi lokalnej;
- 6) krzyżowania drogi z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci i zarządcę drogi;
- 7) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 KDL obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 3 oraz strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 8 ust. 4;

- 8) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 KDL obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 5.

**§ 24.** Tereny dróg klasy D – dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDD – 5 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 – 15 m w przekroju drogowym oraz 10 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 – 5 m;
- 3) skrzyżowania dróg dojazdowych z drogą lokalną na warunkach określonych przez zarządcę drogi lokalnej;
- 4) skrzyżowania dróg dojazdowych z ciągami pieszo-jezdnymi oraz drogami wewnętrznymi na warunkach określonych przez zarządcę dróg dojazdowych;
- 5) krzyżowania dróg z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci i zarządcę dróg;
- 6) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2 KDD (część), 3 KDD (część), 5 KDD (część) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 3;
- 7) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDD, 2 KDD (część), 3 KDD (część), 4 KDD, 5 KDD (część) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 8 ust. 4;
- 8) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDD – 5 KDD obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 5.

**§ 25.** Tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDW – 14 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;
- 2) skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządcę dróg dojazdowych;
- 3) krzyżowania dróg wewnętrznych z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci;
- 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 KDW obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 3;
- 5) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2 KDW – 14 KDW obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „K” ochrony krajobrazu naturalnego, o której mowa w § 8 ust. 4;
- 6) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDW – 14 KDW obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 5.

**§ 26.** Tereny ciągów pieszo-jezdnych wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDp – 7 KDp.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią ciągi pieszo-jezdne wewnętrzne;
  - 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 1 KDp, 3 KDp obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 3;
  - 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2 KDp, 4 KDp, 5 KDp, 6 KDp, 7 KDp obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 8 ust. 4;
  - 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDp – 7 KDp obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 5.

**§ 27.** 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, 2 RM, 1 MN – 19 MN, 1 MNU, 2 MNU, 1 U w wysokości 15 %;

2. dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 R – 3 R, 1 ZL, 2 ZL, 1 E – 3 E, 1 KDZ, 1 KDL, 1 KDD – 5 KDD, 1 KDW – 14 KDW, 1 KDp – 7 KDp, w wysokości 0,1%.

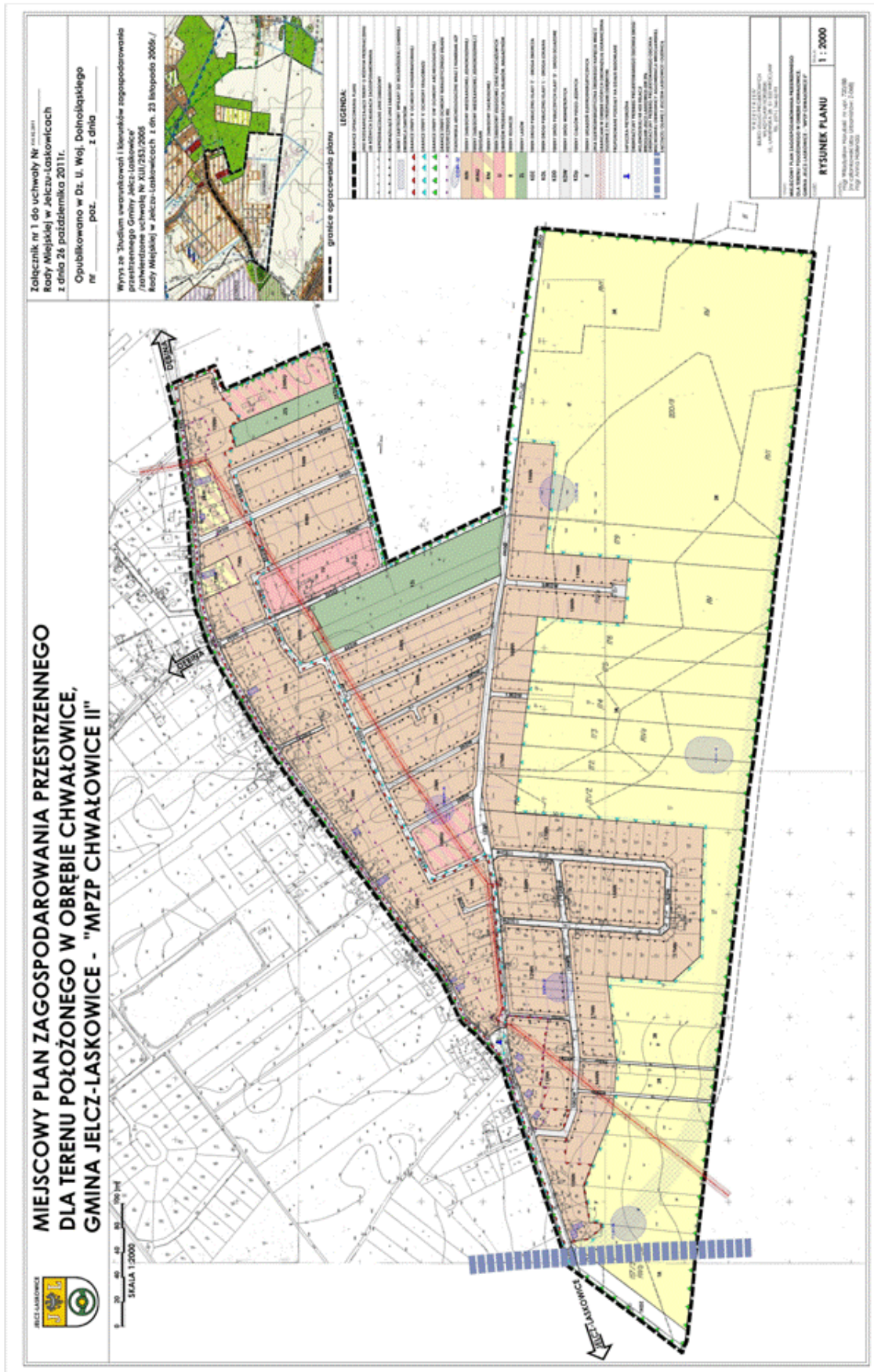
**Rozdział 4****Przepisy końcowe**

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*Henryk Koch*

Załącznik nr 1 do uchwały nr XVI.92.2011 Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach z dnia 26 października 2011 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XVI.92.2011 Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach z dnia 26 października 2011 r.

## ROZSTRZYGNIECIE

### **o sposobie realizacji, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Chwałowice, gmina Jelcz-Laskowice – „MPZP Chwałowice II” 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 4 416 350, 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 Burmistrzowi Miasta i Gminy Jelcz-Laskowice.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVI.92.2011 Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach z dnia 26 października 2011 r.

## ROZSTRZYGNIECIE

### **o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Chwałowice, gmina Jelcz-Laskowice – „MPZP Chwałowice II”, 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 Miejska w Jelczu-Laskowicach rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w sposób następujący:

1. **Wnoszący uwagę** – Pan Stanisław, Mirosław Pobudka.

**Data wpływu uwagi** – 30 czerwca 2011 r.

**Treść uwagi** – właściciel działki wnosi o wykreślenie na rysunku planu budynku gospodarczego jako zabudowanego, z uwagi na fakt, że został on wybudowany w 1975 roku.

Poza tym właściciel działki wnosi o naniesienie na rysunek planu istniejącej drogi dojazdowej do działek nr 161/2, 162/2.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – działki nr: 161/1, 161/2, 161/3, 162/2, obręb Chwałowice, AM2.

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

- działki nr 161/1, 161/2, 162/2 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 11 MN,
- część działki nr 161/3 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 15 MN,
- część działki nr 161/3 – teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem 1 R.

**Rozstrzygnięcie uwagi** – uwzględniona.

**Uzasadnienie:**

Po przeprowadzeniu wizji w terenie oraz po przeanalizowaniu materiałów będących w posiadaniu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu oraz Starostwa Powiatowego w Oławie uznano za zasadne uwzględnienie uwagi.

Po uwzględnieniu uwagi teren działki nr 161/3 został przeznaczony pod ciąg pieszo – jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem 6 KDp.

2. **Wnoszący uwagę** – Pani Kornela Słoń – Matoga, Helena Słoń, Mieczysław Zapała.

**Data wpływu uwagi** – 1 sierpnia 2011 r.

**Treść uwagi** – wnioskodawcy wnoszą o zmianę przeznaczenia działki w projekcie planu z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działka nr 113/2, obręb Chwałowice.

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

- działka nr 113/2 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem 2 MNU.

**Rozstrzygnięcie uwagi** – nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:**

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jelcz-Laskowice”, uchwalonym uchwałą nr XLII/253/2005 Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach z dnia 23 listopada 2005 r. działka nr 113/2 w Chwałowicach jest przeznaczona pod wiodącą funkcję mieszkaniową, oznaczoną na rysunku studium symbolem M – poziome paski koloru brązowego.

Oznacza to, że zgodnie ze „Studium...” można na tym terenie lokalizować zabudowę mieszkaniową (jednorodziną, wielorodzinną, zagrodową), nieuciążliwą zabudowę usługową i produkcyjną, wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną (strona 14 tekstu studium).

Należy nadmienić, że właściciel działki nie wniósł uwagi do sporządzonego projektu planu.

W związku z powyższym uwagi złożonej przez wnioskodawców nie uwzględnia się.

3. **Wnoszący uwagę** – Pan Tadeusz Żukowski, Barbara Mierzwińska.

**Data wpływu uwagi** – 2 sierpnia 2011 r.

**Treść uwagi** – wnioskodawcy wnoszą o zmianę przeznaczenia działki w projekcie planu z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działka nr 113/2, obręb Chwałowice.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:

– działka nr 113/2 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem 2 MNU.

**Rozstrzygnięcie uwagi** – nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:**

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jelcz-Laskowice”, uchwalonym uchwałą nr XLII/253/2005 Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach z dnia 23 listopada 2005 r. działka nr 113/2 w Chwałowicach jest przeznaczona pod wiodącą funkcję mieszkaniową, oznaczoną na rysunku studium symbolem M – poziome paski koloru brązowego.

Oznacza to, że zgodnie ze „Studium...” można na tym terenie lokalizować zabudowę mieszkaniową (jednorodziną, wielorodzinną, zagrodową), nieuciążliwą zabudowę usługową i produkcyjną, wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną (strona 14 tekstu studium).

Należy nadmienić, że właściciel działki nie wniósł uwagi do sporządzonego projektu planu.

Ponadto na posiedzeniu w dniu 20 grudnia 2010 r. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Jelczu-Laskowicach wnioskuje dopuszczenie na działce nr 113/2 usług hotelowych, pensjonatu, usług gastronomii lub przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, oznaczoną symbolami MN/U.

Na działce nr 113/2 Komisja wnioskowała dopuszczenie wyższej zabudowy nawet do 12 m z uwagi na już częściowo zrealizowany obiekt oraz kompozycyjne oddzielenie działki od pozostałej zabudowy wsi poprzez sąsiednie kompleksy leśne, co również uzasadnia wprowadzenie funkcji usługowej.

W związku z powyższym uwagi złożonej przez wnioskodawców nie uwzględnia się.