

UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA
NR XXVII/200/2009

z dnia 30 lipca 2009 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591, ze zm.), 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 zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Czernica nr XXXVIII/358/2006 z dnia 26 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski (część północna), gmina Czernica, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, Rada Gminy Czernica uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania wsi Kamieniec Wrocławski (część północna), gmina Czernica, w granicach opracowania.

2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski (część północna), gmina Czernica są następujące załączniki:

- 1) nr 1 – rysunek planu wsi Kamieniec Wrocławski (część północna), gmina Czernica – skala 1 : 1000;
- 2) nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski (część północna), gmina Czernica;
- 3) nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **przepisach szczególnych** – rozumie się przez to aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z rozporządzeniami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) **rysunku planu** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznymi do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** – rozumie się przez to obszar o określonej funkcji oznaczony symbolem i wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, która w ramach realizacji planu powinna stać się dominującą formą wykorzystania terenu, w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośredniego z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczającym** – rozumie się przez to funkcję inną niż podstawowa, która ją uzupełnia lub wzbogaca, jednocześnie nie koliduje z nią lub nie wyklucza możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 7) **urządzeniach towarzyszących** – rozumie się przez to wszelkie obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia, związane z danym przeznaczeniem podstawowym terenu, których szczegółowej lokalizacji plan nie określa, w tym:
 - a) elementy infrastruktury technicznej – sieci, przyłącza i urządzenia instalacyjne,
 - b) elementy czasowego gromadzenia i segregacji odpadów oraz elementy służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków,
 - c) elementy komunikacji wewnętrznej – drogi wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, miejsca postojowe, parkingi,
 - d) garaże i budynki gospodarcze wolno stojące, dobudowane lub wbudowane,
 - e) zieleń ozdobna i urządzona,
 - f) obiekty małej architektury, w tym urządzenia rekreacyjne i place zabaw,
 - g) inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowej;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą granicę terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; linie te odnoszą się do nowo projektowanych budynków i budowli;
- 9) **produkcji i usługach uciążliwych** – rozumie się przez to wszelką działalność gospodarczą związaną z produkcją, przetwórstwem i magazynowaniem, która należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to taki rodzaj działalności usługowej, który nie spowoduje obniżenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych (hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji) poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

2. Określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1 niniejszego paragrafu, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 3. Obowiązujące ustalenia planu

1. Dla określenia wytycznych do realizacji projektowanych inwestycji w obszarze objętym planem, obowiązują ustalenia zawarte:

- 1) w tekście uchwały;
- 2) na rysunku planu.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenów i ich symbole;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oznaczenia funkcji, przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów;
- 6) granice stref technicznych i ochronnych od sieci energetycznych.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu posiadają charakter informacyjny.

4. W ustaleniach planu nie określa się poniższych zagadnień, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.):

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – ze względu na brak takich obszarów;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak takich obszarów;
- 3) granic pomników zabytku oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak ich występowania;
- 4) terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², ze względu na brak ich występowania.

§ 4. Ogólne zasady ochrony środowiska i wartości przyrodniczych

1. Na obszarze planu obowiązują, wynikające z przepisów odrębnych, ograniczenia dotyczące użytkowania gruntów na obszarze ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 „Pradolina Odry (S Wrocław)”, planowanego do objęcia wysoką i najwyższą ochroną.

2. Na obszarze planu występuje Obszar Ochrony siedliska Natura 2000 – „Grądy Odrzańskie” – kod terenu PLB020002, wyznaczony na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 (Dz. U. z 2004 r. Nr 229, poz. 2313), występuje tu również potencjalny obszar ochrony siedlisk w Dolinie Odry (Shadow List), dla którego obowiązują ustalenia wynikające z przepisów szczególnych.

3. Na obszarze objętym planem proponuje się objąć ochroną:

- 1) projektowany Park Krajobrazowy – „Nadodrzański Oławsko-Wrocławski Park Krajobrazowy”.

4. Po wprowadzeniu ochrony na ww. terenie będą obowiązywały ograniczenia wynikające z ustawy o ochronie przyrody oraz dokumentów o utworzeniu tych chronionych obszarów, a w przypadku parku krajobrazowego – planu ochrony tego parku.

5. Na obszarze objętym planem obowiązują, wynikające z przepisów szczególnych, ograniczenia dotyczące użytkowania i zagospodarowania terenów położonych na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz obszarze wymagającym ochrony przed zalaniem rzeki Odry (Q_{1%} i Q_{10%}) w granicach zgodnie z rysunkiem planu.

6. Na terenach międzywali zakazuje się lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania, wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych, sadzenia drzew lub krzewów, zmiany ukształtowania terenu.

7. Ustala się przy realizacji nowych inwestycji ochronę stosunków wodnych oraz istniejącej zieleni, w szczególności starodrzewu.

8. Ustala się zakaz likwidowania zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa drogowego.

9. Ustala się obowiązek zdjęcia i zabezpieczenia próchnicznej warstwy gleby z części gruntów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone.

10. Na terenie objętym planem ustala się ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego do granic własności terenu, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, za wyjątkiem dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń oraz obiektów, a także sieci infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej.

11. Jako tereny podlegające ochronie przed hałasem wskazuje się tereny oznaczone symbolami:

- 1) MW – jako tereny zabudowy wielorodzinnej;
- 2) MN – jako tereny zabudowy jednorodzinnej;
- 3) MU – jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) MR – jako tereny zabudowy zagrodowej;

- 5) ML – jako tereny zabudowy wypoczynkowej;
- 6) US – jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 7) UO – jako tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

12. Realizacja planowanych przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko wg przepisów szczególnych.

13. Ustala się obowiązek wykonania nawierzchni terenów komunikacji i parkingów w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych i chemicznych do podłoża i wód gruntowych; w przypadku występowania ww. zagrożeń na terenach częściowo utwardzonych lub nieutwardzonych ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń.

14. Na terenie objętym planem dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od tego, czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją terenu.

§ 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Na terenach objętych planem nie ma obiektów i obszarów zabytkowych oraz stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków i podlegających ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu:

- 1) park pałacowy, XIX w.;
- 2) dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Podwale 4, 1900–10;
- 3) dom mieszkalno-usługowy, ul. Spółdzielcza 6, ok.1850 r.;
- 4) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 23, ok.1890 r.;
- 5) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 29, ok.1880 r.;
- 6) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 33, ok.1900 r.;
- 7) dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Wrocławska 42, ok.1890 r.;
- 8) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 53, 1870 r.;
- 9) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 59, ok.1880 r.;
- 10) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 61, ok.1880 r.;
- 11) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 62, ok.1880 r.;
- 12) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 64, ok.1880 r.;
- 13) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 80, ok.1880 r.;
- 14) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 83, ok.1890 r.;
- 15) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 92, XIX/XX w.;
- 16) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 106, ok.1880 r.;
- 17) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 112, ok.1890 r.;
- 18) zespół mieszkalno-gospodarczy:
 - a) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 187, XIX/XX w.,
 - b) budynek gospodarczy, ul. Wrocławska 187, XIX/XX w.;
- 19) most drogowy, Kanał Janowski, ok. 1913 r.

3. Dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy zachować bryłę budynku, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
- 2) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- 3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
- 4) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę drzwi i okien,
- 5) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- 6) należy stosować kolorystykę nawiązującą do stosowanej w przeszłości,
- 7) należy utrzymywać w należytym stanie technicznym z zachowaniem formy urządzenia techniczne trwale związane z miejscem posadowienia (mosty, przepusty itp.),
- 8) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych należy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów,

4. Wszelkie prace budowlane w obiektach zabytkowych, a także dokonywanie podziałów zabytków, zmiany sposobu ich użytkowania, umieszczanie urządzeń technicznych i reklam wymagają uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są chronione stanowiska archeologiczne:

- 1) obszar AZP 81–30:
 - a) ślad osadnictwa; późne średniowiecze, epoka brązu – halsztat, stanowisko nr 1,
 - b) osada, późne średniowiecze – on XIV–XVI w., epoka brązu – halsztat, ślad osadnictwa, pradzieje, stanowisko nr 2.

6. W obrębie znajdujących się na obszarze gminy chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także zakładania infrastruktury technicznej oraz innych wykopów ziemnych) należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

- 2) wszelkie prace ziemne powinny być poprzedzone ratowniczymi badaniami archeologicznymi oraz prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim, za zezwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; powyższe zezwolenie konserwatorskie na prace archeologiczne i wykopaliskowe należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę.

7. Na terenie opracowania planu wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) strefa „B” ochrony konserwatorskiej – objęto nią centralną część wsi, o średniowiecznej metryce wraz z zabudowaniami na wschód i zachód od centrum; w strefie tej obowiązują następujące ustalenia:

- a) zachowanie i wyeksponowanie historycznego układu przestrzennego (tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, przebieg linii zabudowy, kompozycje zabudowy i wnętrz ruralistycznych, historycznej zieleni) poprzez działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne,
 - b) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - c) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne, z przyznaniem pierwszeństwa wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewitalizacyjnym,
 - d) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej w zakresie lokalizacji (wzdłuż przebiegu historycznej linii zabudowy), skali, gabarytów, rozplanowania, bryły, poziomu posadowienia parteru, kształtu i wysokości dachu, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, detalu, kolorystyki, podziałów wewnętrznych okien i drzwi (stosując tradycyjne materiały budowlane) oraz nawiązać formami współczesnymi do zachowanej historycznej zabudowy, bez dominacji nad nią, w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne,
 - e) przy nowych inwestycjach oraz związanych z remontem, rozbudową, przebudową obiektów istniejących należy nawiązać gabarytami i sposobem kształtowania bryły (nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną) i zastosowanymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej; po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - f) ustala się dachy symetryczne: dwuspadowe lub dwuspadowe naczółkowe, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,
 - g) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglasm); w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne, należy stosować pokrycie historyczne dla danego obiektu,
 - h) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia, jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,
 - i) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących budynkach historycznych w miejscowości Kamieniec, o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych – wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
 - j) zabrania się stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiały okładzinowe,
 - k) elementy dysharmonizujące, niespełniające warunków ochrony konserwatorskiej oraz uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub w uzasadnionych przypadkach poddane odpowiedniej przebudowie,
 - l) zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,
 - m) zabrania się lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekątnikowymi telekomunikacji,
 - n) zabrania się lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - o) dopuszcza się lokalizację silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową, w miejscach nie ekspozycyjnych; wysokość silosów nie może przekraczać wysokości historycznych obiektów,
 - p) zabrania się umieszczania reklam lub innych tablic informacyjnych niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy; dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych, instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w nieagresywnej formie,
 - q) wyklucza się prowadzenie napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych; istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować podziemnymi,
 - r) należy zachować i uzupełniać zieleni wysoką – nasadzenia przydrożne,
 - s) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne (przebudowa, rozbudowa, remont, rozbiórka i wzniesienie nowych obiektów oraz zmiany zagospodarowania terenów, a także dokonywanie podziałów zabytków i zmiany sposobu ich użytkowania) na obszarze strefy „B” należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 2) strefa „OW” – obserwacji archeologicznej, dla wsi o średniowiecznej metryce, w strefie tej obowiązują następujące ustalenia:
- a) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagające prowadzenia prac ziemnych należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

8. Wykaz oznaczonych w planie stanowisk archeologicznych oraz obiektów zabytkowych ujętych w rejestrze zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Wpisywanie i skreślanie z ewidencji zabytków nieruchomości poszczególnych obiektów nie spowoduje zmian w ustaleniach planu.

§ 6. Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenów

1. Nowe zespoły zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz nowe obiekty w zabudowie uzupełniającej należy realizować z uwzględnieniem:

- 1) istniejących walorów krajobrazowych;
- 2) zwartego układu zabudowy wsi;
- 3) ochrony starodrzewu;
- 4) naturalnego ukształtowania terenu – dopuszczalne deniwelacje w granicach poszczególnych nieruchomości nie mogą przekraczać 1,0 m w stosunku do naturalnego poziomu terenu;
- 5) detali architektonicznych i materiałów charakterystycznych dla budownictwa miejscowego;
- 6) gabarytów i kształtu brył istniejącej, sąsiadującej zabudowy;
- 7) rodzajów dachów, pokryć połaci i układów kalenic w stosunku do ulic – zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy; ustala się stosowanie pokryć dachowych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglanym, brązowym lub grafitowym w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej;
- 8) harmonijnej kolorystyki – w obrębie jednej działki obowiązuje jednolita kolorystyka obiektów, z wykluczeniem stosowania kolorów jaskrawych oraz okładzin z tworzyw sztucznych tzw. „siding”.

2. Na obszarze objętym planem tereny służące organizacji imprez masowych zawierają się na terenie 1 US.

3. Dla zabudowy istniejącej, o przeznaczeniu innym niż ustalone w planie dopuszcza się remonty budynków bez możliwości ich rozbudowy.

4. Na terenach bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz wymagających ochrony przed zalaniem, określonych zgodnie z rysunkiem planu, ustala się zakaz podpiwniczania budynków – poziom parteru projektowanych budynków powinien być wyniesiony co najmniej 1 m nad istniejący poziom terenu.

5. Zasady sytuowania budynków na obszarze objętym planem:

- 1) dla nowych terenów zainwestowania ustala się minimalną odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) głównych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD(G) – 10 m na terenie zabudowanym,
 - b) zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD(Z) – 10 m,
 - c) lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD(L) – 8 m,
 - d) dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD(D) – 6 m,
 - e) pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDP – 5 m,
 - f) wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW – 5 m;
- 2) na terenach zainwestowanych, dla których na rysunku planu nie wskazano linii zabudowy dla nowej zabudowy uzupełniającej, ustala się jej przebieg jako przedłużenie linii zabudowy na najbliższych działkach zainwestowanych;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN i MU dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z przepisami szczególnymi i pod warunkiem, że na sąsiedniej działce będą również lokalizowane budynki o tej samej funkcji.

6. Na obszarze objętym planem tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD(G), KD(Z), KD(L), KD(D), ustala się jako ogólnodostępne tereny przestrzeni publicznych, dla których:

- 1) należy stosować regularne układy zieleni obejmujące ciągi i grupy zieleni niskiej (trawniki, ciągi krzewów) oraz szpalery drzew odpowiednio uformowane i dostosowane pokrojem do skali wnętrza urbanistycznego i przebiegu uzbrojenia;
- 2) dopuszcza się lokalizację reklam w postaci szyldów o powierzchni nie większej niż 4 m² na elewacjach budynków, gdzie prowadzona jest działalność gospodarcza;
- 3) dopuszcza się lokalizację ogrodzenia wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) odcinki wyodrębniających się ciągów ogrodzeń wzdłuż dróg publicznych winny się charakteryzować wzajemnie dostosowanymi wysokościami ogrodzeń poszczególnych posesji,
 - b) maksymalna wysokość ogrodzenia nie powinna przekraczać 1,7 m,
 - c) zakazuje się stosowania ogrodzeń od strony terenów publicznych w formie prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 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, którą należy uzgadniać z właściwym zarządcą drogi.

§ 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. W ramach planu miejscowego nie wyznacza się terenów objętych postępowaniem scalania i wtórnego podziału nieruchomości; dokonywanie podziału lub scalania i podział nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami lub przepisami o scalaniu gruntów.

2. Działki lub zespoły działek budowlanych, których kształt, wielkość, struktura własnościowa oraz dostępność do dróg publicznych i infrastruktury utrudnia ich wykorzystanie i zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu, zaleca się scalić i wtórnie podzielić.

3. Pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, rowerowych, miejsc postojowych lub budowy przepompowni ścieków, dodatkowych stacji transformatorowych dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z uzgodnień z zarządcami sieci infrastruktury oraz przepisów szczególnych.

4. Dopuszcza się wtórny podział działek na terenach zainwestowanych zgodnie z warunkami jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej dla podzielonych nieruchomości zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Dostęp do drogi publicznej działek na terenach projektowanej zabudowy musi zapewniać możliwość doprowadzenia kompletnego uzbrojenia technicznego oraz dojazd pojazdów specjalnych.

6. Ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych na terenach projektowanej zabudowy:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN = 20 m;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MU, U = 20 m;
- 3) w zabudowie oznaczonej symbolem ML = 30 m;
- 4) w zabudowie oznaczonej symbolem RM, P, U/P, RU = 30 m.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na terenach projektowanej zabudowy:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej = 1000 m²,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej = 800 m²,
 - c) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej = 400 m²,
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolami MU, U = 1200 m²;
- 3) w zabudowie oznaczonej symbolem ML = 3000 m²;
- 4) w zabudowie oznaczonej symbolem RM = 3000 m²;
- 5) w zabudowie oznaczonej symbolem P, U/P = 5000 m²;
- 6) w zabudowie oznaczonej symbolem RU = 5000 m².

8. Dopuszcza się wprowadzenie podziału innego niż według wytycznych wskazanych w ust. 6 i 7 jedynie w przypadkach, gdy spełnienie wymagań jest niemożliwe ze względu na lokalne uwarunkowania albo kształt nowo wydzielanej działki budowlanej umożliwia usytuowanie na niej budynku mieszkalnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, bez zachowania warunków, o których mowa w ust. 6 i 7.

9. Granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać, w stosunku do pasa drogowego, pod kątem 70°–90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu:

- 1) wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej na terenach zainwestowanych, docelowo należy sytuować pod ziemią, w liniach rozgraniczających ulic istniejących lub projektowanych (z wyłączeniem jezdni) po uzgodnieniu z ich zarządcami;
- 2) w sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa, dopuszcza się prowadzenie napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic, pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów szczególnych i po uzgodnieniu z właścicielami terenów;
- 3) na terenach niezabudowanych elementy infrastruktury technicznej nie związane z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego należy lokalizować poza pasem drogowym (w miejscach gdzie istnieje taka możliwość);
- 4) prowadzenie odcinków sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu właścicielami nieruchomości, wymaga formalno-prawnego ustalenia zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci;
- 5) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksowe wykonanie uzbrojenia technicznego;
- 6) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej mogą podlegać likwidacji, modernizacji, rozbudowie.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, ochrony przeciwpożarowej z istniejącej lub projektowanej gminnej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) lokalizacja rozdzielczej sieci wodociągowej na terenach istniejącej i planowanej zabudowy w liniach rozgraniczających dróg, a na terenach nieprzewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i uzgodnieniami z zarządcami dróg.

3. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:

- 1) dla terenów inwestycyjnych zlokalizowanych w granicach opracowania docelowo przewiduje się system odprowadzania ścieków do zbiorczej kanalizacji i oczyszczalni ścieków w gminie Jelcz-Laskowice;
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu;

- 3) wymóg podczyszczania przemysłowych i technologicznych ścieków o przekroczonych, dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń przed odprowadzeniem do kanalizacji, na własnych urządzeniach inwestorów i zlokalizowanych na ich własnym terenie, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci;
- 4) rozbudowę zewnętrznej sieci kanalizacyjnej w terenach planowanej zabudowy z zachowaniem normatywnych odległości od innych sieci infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się indywidualne lub grupowe wysokosprawne oczyszczalnie ścieków;
- 6) dopuszcza się lokalizację przyzakładowych wysokosprawnych oczyszczalni ścieków na działkach własnych inwestorów, na terenach aktywności gospodarczej;
- 7) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się lokalizowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich nowych obszarów zainwestowania;
- 2) odprowadzenie wód opadowych poprzez istniejące lub projektowane kolektory do istniejących lub nowo realizowanych odbiorników za zgodą ich zarządcy;
- 3) w sytuacji braku sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych poprzez rozprowadzenie po własnym terenie, w sposób uniemożliwiający zalewanie działek sąsiednich;
- 4) obowiązek wstępnego podczyszczania wód opadowych z substancji ropopochodnymi lub chemicznym przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) dla konwencjonalnych źródeł energii stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 2) realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej lub niekonwencjonalnych źródeł ciepła do celów grzewczych, spełniających wymagania przepisów szczególnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dopuszcza się na terenach nowego zainwestowania realizację sieci gazowych przesyłowych lub rozdzielczych oraz lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowych w zależności od potrzeb – na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz przez operatora sieci, po przeprowadzeniu analizy opłacalności tej inwestycji;
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji sieci gazowej jako towarzyszącej inwestycjom na terenach działek własnościowych inwestorów, z zapewnieniem dostępu do armatury i sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie terenów objętych planem z istniejącej lub projektowanej sieci niskiego i średniego napięcia;
- 2) modernizację, rozbudowę lub budowę nowych elektroenergetycznych linii kablowych średniego i niskiego napięcia wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania, na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora, po formalnym ustaleniu zasad dostępności terenu, w celu zapewnienia dojazdu do urządzeń elektroenergetycznych;
- 4) w przypadku zaistnienia ewentualnych kolizji projektowanego zainwestowania z urządzeniami elektroenergetycznymi, dopuszcza się przebudowę tych urządzeń (przełożenie lub skablowanie) na koszt inicjatora zmian, w oparciu o warunki przebudowy uzgodnione z zarządcą sieci;
- 5) zaleca się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w rejonach nowego zainwestowania, po uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 6) wyznacza się strefę ochronną od planowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV/110 kV wraz ze strefą ograniczeń w użytkowaniu o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach) w granicach której na terenach inwestycyjnych obowiązują ustalenia wg przepisów szczególnych m.in.:
 - a) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - b) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej,
 - c) obowiązek zapewnienia zarządcy sieci dojazdu i dostępu do przewodów i słupów nośnych linii,
 - d) obowiązek uzgadniania z zarządcą sieci lokalizacji innych obiektów i urządzeń oraz zagospodarowania terenów w zasięgu strefy,
 - e) dopuszcza się realizację obiektów związanych z działalnością produkcyjną, gospodarczą, lub sportową, w których pobyt ludzi nie przekracza 8 godzin na dobę;
- 7) ustala się strefy techniczne wzdłuż przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej – pasy wolne od zabudowy i zadrzewienia umożliwiające eksploatację sieci z uwzględnieniem dojazdu:
 - a) wzdłuż linii napowietrznej 15 kV – 16 m (2 x 8 m po obu stronach od osi linii),
 - b) wzdłuż linii napowietrznej 0,4 kV – 6 m (2 x 3 m po obu stronach od osi linii);
 - c) dla stacji transformatorowych – pas terenu o szerokości 1,5 m wokół obrysu stacji.
- 8) w przypadku skablowania linii średniego i niskiego napięcia, ustalenia pkt. 7a) i 7b) tracą moc.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

- 1) obowiązek gromadzenia i utylizacji stałych odpadów komunalnych zgodnie z programem gospodarki odpadami przyjętym w gminie Czernica oraz z przepisami szczególnymi;
- 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz wymaganiami przepisów szczególnych:
 - a) dopuszcza się wyznaczenie osłoniętych zielenią miejsc segregacji odpadów stałych na terenach publicznych w uzgodnieniu z ich zarządcą.

9. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

- 1) budowę i rozbudowę kablowych linii telekomunikacyjnych, w liniach rozgraniczających istniejących lub projektowanych dróg (w pasie chodnika), zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i uzgodnieniami z zarządcami dróg;
- 2) zakaz lokalizacji nowych stacji bazowych i masztów telefonii bezprzewodowej.

10. W zakresie melioracji ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej na terenie objętym planem;
- 2) dopuszcza się zmianę przebiegu rowów, a także ich przykrycie lub zarurowanie;
- 3) w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania terenu oraz planowania inwestycji kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi należy uzgodnić projekt planowanych inwestycji z zarządcą sieci;
- 4) w celu zapewnienia możliwości wykonywania prac konserwacyjnych przy ciekach wodnych i rowach melioracyjnych, ustala się obowiązek pozostawienia na terenach inwestycyjnych pasów wolnych od zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów, o minimalnej szerokości po 4 m od górnej krawędzi skarp, rowów i kanałów melioracji podstawowej;
- 5) na obszarach, o których mowa w pkt 4, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych i melioracyjnych.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

1. Dla projektowanych dróg i ulic parametry techniczne należy przyjąć zgodnie z przepisami szczególnymi; przy rozbudowie lub przebudowie ulic należy dążyć do stosowania powyższych parametrów, w zależności od możliwości poszerzenia linii rozgraniczających. Dopuszcza się dalsze prowadzenie dróg w istniejących granicach pasa drogowego, w granicach obszarów zwartej zabudowy wsi, gdzie należy je dostosować do możliwości wynikających z istniejącej zabudowy i granic władania lub jeśli nie będzie to w kolizji z wielkością i charakterem przenoszonego ruchu.

2. Do czasu realizacji projektowanych odcinków lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących dróg i ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania nowych, trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

3. Dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów.

4. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych niewskazanych na rysunku planu; w przypadku ich realizacji ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających na 10 m.

5. W liniach rozgraniczających dróg i ulic po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi dopuszcza się:

- 1) umieszczanie zieleni izolacyjnej i osłonowej ozdobnej;
- 2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, i w uzgodnieniach z zarządcami dróg;
- 3) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe);
- 4) lokalizację elementów reklamowych i informacyjnych nieograniczających bezpieczeństwa ruchu, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) lokalizację elementów małej architektury, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych poza jezdnią przeznaczoną dla ruchu pojazdów samochodowych.

6. W granicach działek budowlanych należy zapewnić odpowiednią do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i samochodów gospodarczych.

7. Należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny,
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
- 3) usługi handlu i gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde 25 m² pow. użytkowej,
- 4) usługi kultury, sportu i rekreacji – świetlice, kluby, kościoły i domy wyznaniowe – 1 miejsce postojowe na każdych 5 użytkowników jednocześnie,
- 5) zakłady produkcyjne, magazyny, składy – 1 miejsce postojowe na każdych 5 zatrudnionych;
- 6) usługi rzemieślnicze – 1 miejsce postojowe na każde 60 m² pow. użytkowej;
- 7) zabudowa usługowa inna, niż powyższe – 1 miejsce postojowe na 50 m² pow. użytkowej,
- 8) wszystkie obiekty użyteczności publicznej – 1 miejsce postojowe dla osoby niepełnosprawnej,
- 9) przy obiektach, których funkcja wymaga obsługi pojazdami ciężarowymi, ustala się obowiązek usytuowania miejsc przeładunku i postoju, w ilości odpowiadającej potrzebom obiektu, na działce zajmowanej przez ten obiekt.

- 10) przy obiektach, których funkcja wymaga obsługi pojazdami ciężarowymi, ustala się obowiązek usytuowania miejsc przeładunku i postoju, w ilości odpowiadającej potrzebom obiektu, na działce zajmowanej przez ten obiekt;
 - 11) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 10 miejsc parkingowych.
8. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych za zgodą zarządcy drogi.

§ 10. Przeznaczenie i szczegółowe zasady zagospodarowania terenów

1. 1 do 6 MW – przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna:

- 1) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim wymogom konserwatorskim w stosunku do obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, jak również projektowanego zagospodarowania zlokalizowanego w strefach ochrony konserwatorskiej zgodnie z wymogami Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zawartymi w § 5;
- 2) przeznaczenie dopuszczające:
 - a) lokalizacja funkcji usługowych w parterach zabudowy mieszkaniowej,
 - b) realizacja budynków gospodarczych i garaży dla samochodów osobowych trwale związanych z gruntem, połączonych w jednorodny zespół obiektów o ujednoliconych gabarytach i formach architektonicznych,
 - c) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów usługowo-produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość przebudowywanych, rozbudowywanych oraz nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m, licząc od najniższego poziomu terenu do szczytu dachu,
 - b) ustala się dla przebudowywanych, rozbudowywanych oraz nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30°–45°,
 - c) dopuszcza się zachowanie w remontowanych budynkach mieszkalnych dachów płaskich,
 - d) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 1 kondygnacji, lecz nie więcej niż 4 m, licząc od najniższego poziomu terenu do szczytu dachu; dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 22°–35°, dopuszcza się zachowanie dachów jednospadowych i płaskich,
 - e) ustala się przeznaczenie pod zabudowę oraz utwardzone nawierzchnie (dojścia, dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie.

2. 1 do 28 MN – przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza:

- 1) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim wymogom konserwatorskim w stosunku do obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, jak również projektowanego zagospodarowania zlokalizowanego w strefach ochrony konserwatorskiej zgodnie z wymogami Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zawartymi w § 5;
- 2) na terenach 27MN, 28MN zaleca się zabudowę bez podpiwniczenia lub dopuszcza się zmianę naturalnego ukształtowania terenu w celu poprawy warunków budowlanych,
- 3) przeznaczenie dopuszczające:
 - a) zabudowa zagrodowa jako rehabilitacja istniejących i realizacja nowych obiektów; na terenach, gdzie zabudowa zagrodowa sąsiaduje z zabudową mieszkaniową rozwój działalności rolniczej jest możliwy pod warunkiem niespowodowania dodatkowych uciążliwości w stosunku do przyległych działek,
 - b) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów na funkcje mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe z usługami nieuciążliwymi,
 - c) garaże i budynki gospodarcze wolno stojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość przebudowywanych, rozbudowywanych oraz nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m, licząc od najniższego poziomu terenu do szczytu kalenicy dachu,
 - b) ustala się dla przebudowywanych, rozbudowywanych oraz nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 35°–45°,
 - c) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolno stojących lub dobudowanych nie może przekroczyć 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 6 m, licząc od najniższego poziomu terenu do szczytu kalenicy dachu; dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 22°–45°,
 - d) ustala się przeznaczenie pod zabudowę oraz utwardzone nawierzchnie (dojścia, dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 60% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,
 - e) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji.

3. 1 do 3 ML – przeznaczenie podstawowe – zabudowa rekreacyjna (letniskowa), rezydencjonalna i pensjonatowa:

- 1) przeznaczenie dopuszczające:
 - a) jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa,
 - b) lokalizacja zieleni urządzonej oraz zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne na wydzielonych działkach,
 - c) lokalizacja usług związanych z funkcją rekreacyjną,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m, licząc od najniższego poziomu terenu do szczytu kalenicy dachu,
 - b) ustala się dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 35°–45°,
 - c) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolno stojących lub dobudowanych nie może przekroczyć 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 6 m, licząc od najniższego poziomu terenu do szczytu kalenicy dachu; dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 22°–45°,
 - d) ustala się przeznaczenie pod zabudowę oraz utwardzone nawierzchnie (dojścia, dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 30% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,
 - e) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji i sportu.

4. 1 do 56 MU – przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowo-usługowa lub usługowa:

- 1) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim wymogom konserwatorskim w stosunku do obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, jak również projektowanego zagospodarowania zlokalizowanego w strefach ochrony konserwatorskiej zgodnie z wymogami Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zawartymi w § 5,
- 2) na terenie 56 MU wprowadza się ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zawarte w § 8 ze względu na położenie części terenu w strefie ochronnej planowanego przebiegu linii elektroenergetycznej 400kV/110kV;
- 3) zabrania się lokalizacji wszelkich uciążliwych obiektów usługowo-produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
- 4) przeznaczenie dopuszczające:
 - a) zabudowa zagrodowa jako rehabilitacja istniejących i realizacja nowych obiektów; na terenach, gdzie zabudowa zagrodowa sąsiaduje z zabudową mieszkaniową rozwój działalności rolniczej jest możliwy pod warunkiem niespowodowania dodatkowych uciążliwości w stosunku do przyległych działek;
 - b) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów na funkcje mieszkaniowe, usługowe i mieszkaniowo-usługowe z usługami nieuciążliwymi,
 - c) garaże i budynki gospodarcze wolno stojące, wbudowane lub dobudowane do budynku funkcji podstawowej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość przebudowywanych oraz rozbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m, licząc od najniższego poziomu terenu do szczytu kalenicy dachu,
 - b) ustala się dla przebudowywanych, rozbudowywanych oraz nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 35°–45°,
 - c) ustala się przeznaczenie pod zabudowę oraz utwardzone nawierzchnie (dojścia, dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 70% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,
 - d) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym o lekkiej, łatwej do demontażu konstrukcji.

5. 1 RM – przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa:

- 1) przeznaczenie dopuszczające:
 - a) zabudowa zagrodowa jako kontynuacja istniejących i realizacja nowych obiektów;
 - b) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów zagrodowych na funkcje mieszkaniowe, usługowe, mieszkaniowo-usługowe z usługami o nieuciążliwym charakterze;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej dla przebudowywanych, rozbudowywanych oraz nadbudowywanych lub nowo realizowanych obiektów nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m, licząc od najniższego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu lub szczytu kalenicy,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej dla przebudowywanych, rozbudowywanych oraz nadbudowywanych lub nowo realizowanych obiektów nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych,

lecz nie więcej niż 12 m, licząc od najniższego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu lub szczytu kalenicy,

- c) ustala się dla przebudowywanych, rozbudowywanych oraz nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30°–45°,
- d) garaże wolno stojące lub dobudowane powinny mieć formę i kolorystykę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych i płaskich,
- e) ustala się przeznaczenie pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 80% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie.

6. 1 do 10 U – przeznaczenie podstawowe – tereny usług:

- 1) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim wymogom konserwatorskim w stosunku do obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, jak również projektowanego zagospodarowania zlokalizowanego w strefach ochrony konserwatorskiej zgodnie z wymogami Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zawartymi w § 5;
- 2) przeznaczenie dopuszczające:
 - a) lokale mieszkalne wbudowane dla właścicieli lub zarządców terenu,
 - b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych,
 - c) zakaz lokalizacji wszelkich uciążliwych obiektów usługowych, usługowo-produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość przebudowywanych, rozbudowywanych oraz nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m, licząc od najniższego poziomu terenu do szczytu kalenicy dachu,
 - b) ustala się dla przebudowywanych, rozbudowywanych oraz nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30°–45°,
 - c) ustala się przeznaczenie pod zabudowę oraz utwardzone nawierzchnie (dojścia, dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 90% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,
 - d) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym o lekkiej, łatwej do demontażu konstrukcji.

7. 1 UO – przeznaczenie podstawowe – tereny usług oświaty:

- 1) dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - a) remont, przebudowa i rozbudowa istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usług oświaty, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - b) lokale mieszkalne dla pracowników oświaty,
 - c) usługi pełniące służebną lub uzupełniającą rolę dla przeznaczenia podstawowego,
 - d) zieleń urządzoną,
 - e) obiekty małej architektury, w tym urządzenia sportowo-rekreacyjne, boiska i place zabaw;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów usługowo-rzemieślniczych i produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych.
 - b) dopuszcza się możliwość rozbudowy, w tym zwiększenia powierzchni zabudowy istniejących budynków,
 - c) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy, a także w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych – 15 m,
 - d) ustala się dla nowej zabudowy dachy o spadkach do 40°,
 - e) dopuszcza się w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w istniejącej zabudowie utrzymanie dotychczasowej formy dachu, w tym kąta nachylenia i ilości połaci dachowych,
 - f) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

8. 1 US – przeznaczenie podstawowe – tereny sportu i rekreacji:

- 1) przeznaczenie dopuszczające:
 - a) budowa obiektów dla potrzeb sportu i rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą,
 - b) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, urządzeń zabawowych dla dzieci;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 6 m, licząc od najniższego poziomu terenu do szczytu kalenicy dachu,
 - b) ustala się dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 22°–45°,
 - c) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu,
 - d) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

9. 1 UKS – przeznaczenie podstawowe – tereny istniejących obiektów sakralnych:

- 1) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim wymogom konserwatorskim w stosunku do obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, jak również projektowanego zagospodarowania zlokalizowanego

w strefach ochrony konserwatorskiej zgodnie z wymogami Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zawartymi w § 5;

- 2) przeznaczenie dopuszczające:
 - a) remont, modernizacja istniejącego obiektu sakralnego z zachowaniem obecnej formy architektonicznej,
 - b) budowa obiektów towarzyszących z zachowaniem formy architektonicznej harmonizującej z obiektem sakralnym;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość nowych obiektów towarzyszących mierzona od najniższego poziomu terenu do szczytu kalenicy nie może przekroczyć 9 m,
 - b) ustala się przeznaczenie pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 90% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie.

10. 1 U/P – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej:

- 1) przeznaczenie dopuszczające:
 - a) inwestycje o charakterze produkcyjnym, w tym przetwórstwa, magazynowo-składowym (hurtownię, bazy sprzętowe, składy materiałów budowlanych itp.),
 - b) obiekty administracyjno-socjalne,
 - c) lokale mieszkalne wbudowane dla właścicieli lub zarządców terenu,
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (drogi komunikacji wewnętrznej, sieci uzbrojenia technicznego, zbiorniki wód opadowych itp.),
- 2) lokalizacja obiektów o uciążliwych funkcjach usługowych, produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych wymaga sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość nowo realizowanych obiektów nie może przekroczyć wysokości obiektów istniejących,
 - b) nie określa się wymagań w zakresie formy budynków i rodzaju dachów i ich pokrycia,
 - c) dopuszcza się lokalizację wiat, hal i magazynów z dachami symetrycznymi o kącie nachylenia 7°–30°,
 - d) odległości zabudowy od granic nieruchomości ustala się zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - e) ustala się przeznaczenie pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 80% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,
 - f) dopuszcza się lokalizację związanych trwale z terenem elementów reklamowych,
 - g) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu wzdłuż granic nieruchomości z terenami zabudowy mieszkaniowej oraz drogami publicznymi pasem różnogatunkowej, wysokiej i niskiej zieleni izolacyjnej i osłonowej, o szerokości co najmniej 5 m.

11. 1 do 13 P – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej, magazynowej z wyłączeniem produkcji rolniczej:

- 1) przeznaczenie dopuszczające:
 - a) zabudowa służąca prowadzeniu działalności gospodarczej z zakresu: produkcji, przetwórstwa, montażu i rzemiosła,
 - b) obiekty administracyjno-socjalne,
 - c) lokale mieszkalne wbudowane dla właścicieli lub zarządców terenu,
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (drogi komunikacji wewnętrznej, sieci uzbrojenia technicznego, zbiorniki wód opadowych itp.);
- 2) lokalizacja obiektów o uciążliwych funkcjach usługowych, produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych wymaga sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5,
 - b) wysokość nowo realizowanych obiektów nie może 15 m,
 - c) dopuszcza się lokalizację hal, wiat i magazynów z dachami symetrycznymi o kącie nachylenia 7°–30°,
 - d) ustala się przeznaczenie pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 80% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,
 - e) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym,
 - f) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu wzdłuż granic nieruchomości z drogami publicznymi pasem różnogatunkowej, wysokiej i niskiej zieleni izolacyjnej i osłonowej o szerokości co najmniej 8 m.

12. 1 do 2 RU – przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych (szklarnie), bazy i magazyny związane z produkcją rolniczą:

- 1) zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne oraz składowania jakichkolwiek odpadów;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie:
 - a) funkcje: usługowe, mieszkaniowe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wysokość przebudowywanych, rozbudowywanych oraz nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m, licząc od najniższego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu lub szczytu kalenicy,
- b) ustala się dla przebudowywanych, rozbudowywanych oraz nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 12°–30°,
- c) ustala się przeznaczenie pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 80% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie.

13. 1 do 3 ZD – przeznaczenie podstawowe – tereny ogrodów działkowych:

- 1) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji (np. altan, urządzeń zabawowych dla dzieci),
 - b) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości nieprzekraczającej 1,7 m,
 - c) dopuszcza się prowadzenie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszącym tym sieciom, w sposób niekolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz nie degradujący walorów estetycznych terenu,
 - d) ustala się przeznaczenie pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 5% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie.

14. 1 do 3 ZP – przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej (parki, zieleńce):

- 1) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się pojedynczy obiekt usługowy wzbogacający przeznaczenie podstawowe (gastronomia i sanitariaty) o powierzchni użytkowej nie większej niż 60 m², zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 1 kondygnacji, lecz nie więcej niż 6 m, licząc od najniższego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - c) ustala się dla zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 18°–35°,
 - d) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, urządzeń rekreacyjnych i zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych,
 - e) dopuszcza się prowadzenie prac pielęgnacyjnych, łącznie z usuwaniem drzew, w sposób nieszkodzący istniejącym drzewom, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - f) dopuszcza się nasadzenia uzupełniające zieleni w sposób nienaruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego,
 - g) ustala się zakaz stosowania nawierzchni ciągów komunikacyjnych z materiałów wodoszczelnych,
 - h) dopuszcza się nasadzenie nowych, niesłużących uzbrojeniu przedmiotowego terenu, odcinków sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego skrajem terenu, w sposób nie degradujący walorów estetycznych i krajobrazowych terenu, zgodnie z przepisami szczególnymi.

15. 1 do 4 ZN – przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej:

- 1) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
 - b) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych oraz urządzeń kubaturowych infrastruktury technicznej (jak np. stacji transformatorowych, stacji redukcyjnych itp.), zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - c) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych,
 - d) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych.

16. 1 do 6 ZL – przeznaczenie podstawowe – tereny lasów i zadrzewień:

- 1) zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska,
 - b) dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych (ścieżek zdrowia, ścieżek dydaktycznych, ścieżek rowerowych) pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą lasów.

17. 1 do 12 R – przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze:

- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń:
 - a) lokalizacja urządzeń melioracji wodnej, sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz urządzeń towarzyszących tym sieciom, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - b) prowadzenie utwardzonych dróg transportu rolnego,
 - c) wprowadzenie zwartych grup zieleni wysokiej o funkcji wiatrochronnej, w formie zadrzewień śródpolnych oraz nasadzeń przy drogach,
 - d) zbiorniki wodne, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo-wodne obszarów przyległych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej, także związanej z produkcją rolną,
 - b) ustala się pozostawienie jako biofiltra strefy wolnej od upraw o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów zbiorników wodnych.

18. 1 do 55 WS – przeznaczenie podstawowe – tereny wód śródlądowych:

- 1) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację nowych urządzeń hydrotechnicznych i melioracyjnych oraz obiektów infrastruktury technicznej pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - b) dopuszcza się zmianę przebiegu rowów, a także ich przykrycie lub zarurowanie,
 - c) zabrania się lokalizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem wymienionych w lit. a.

19. 1 do 2 WH – przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej:

- 1) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) dopuszcza się przebudowę, modernizację i realizację nowych obiektów i urządzeń hydrotechnicznych oraz obiektów infrastruktury technicznej pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - c) zabrania się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem wymienionych w lit. b,
 - d) dopuszcza się zieleń nieurządzoną,
 - e) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz prowadzenie nowych, niesłużących uzbrojeniu przedmiotowego terenu, odcinków sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego skrajem terenu, w sposób niedegradujący walorów estetycznych i krajobrazowych terenu, zgodnie z przepisami szczególnymi.

20. 1 W – przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, ujęć wodnych:

- 1) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) w granicach ogrodzenia obowiązują ograniczenia i zakazy dotyczące strefy ochrony bezpośredniej określone w przepisach szczególnych,
 - c) dopuszcza się przebudowę, modernizację i realizację nowych obiektów i urządzeń hydrotechnicznych oraz obiektów infrastruktury technicznej pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi
 - d) zabrania się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem wymienionych w lit. c,
 - e) dopuszcza się zieleń nieurządzoną.

21. 1 K – przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów i urządzeń odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:

- 1) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) dopuszcza się przebudowę, modernizację i realizację nowych obiektów i urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - c) zabrania się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem wymienionych w lit. b,
 - d) dopuszcza się zieleń nieurządzoną.

22. 1 do 2 KD(G) / KD(Z) – przeznaczenie podstawowe – droga główna, przeznaczenie docelowe – droga zbiorcza (dot. drogi wojewódzkiej 455):

- 1) szerokość pasa drogowego pozostawić w istniejących liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się poszerzenie na tereny przyległe na wniosek inwestora, w przypadku modernizacji lub przebudowy, po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych;
- 2) szerokość jezdni oraz elementów przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi dróg;
- 3) dopuszcza się zmianę kształtu i powierzchni terenu zajmowanego przez skrzyżowania dróg i ulic, w celu zapewnienia wymaganych warunków widoczności poziomej i pionowej, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;
- 4) obsługę terenów objętych planem należy organizować przez istniejące wjazdy i skrzyżowania, dla nowych obiektów należy organizować wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane;
- 5) ustala się lokalizację chodników o minimalnej szerokości: 1,5 m na terenach zabudowanych;
- 6) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych o minimalnej szerokości 2,5 m poza jezdnią przeznaczoną dla ruchu pojazdów samochodowych;
- 7) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe);
- 8) w przypadku realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz innej przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy na etapie projektowym zabezpieczyć ją przed negatywnym wpływem hałasu komunikacyjnego,
- 9) po zrealizowaniu drogi wojewódzkiej Bielany – Łany – Długotłęka oraz nowego przebiegu dla drogi wojewódzkiej nr 455 dopuszcza się dla poszczególnych odcinków drogi obniżenie klasy drogi z G na Z i kategorii z drogi wojewódzkiej na niższą.

23. 1 do 2 KD(L) / KD(Z) – przeznaczenie podstawowe – droga lokalna, przeznaczenie docelowe – droga zbiorcza (dot. dróg powiatowych 1535D, 1923D):

- 1) szerokość pasa drogowego pozostawić w istniejących liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się poszerzenie na tereny przyległe na wniosek inwestora, w przypadku modernizacji lub przebudowy po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych;

- 2) szerokość jezdni oraz elementów przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi dróg;
- 3) dopuszcza się zmianę kształtu i powierzchni terenu zajmowanego przez skrzyżowania dróg i ulic, w celu zapewnienia wymaganych warunków widoczności poziomej i pionowej, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;
- 4) ogranicza się liczbę zjazdów na drogi do istniejących, nowe włączenia do dróg należy uzgadniać z zarządcą drogi;
- 5) ustala się lokalizację chodników o minimalnej szerokości: 1,5 m na terenach zabudowanych;
- 6) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych o minimalnej szerokości 2,5 m poza jezdnią przeznaczoną dla ruchu pojazdów samochodowych;
- 7) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe);
- 8) w przypadku realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz innej przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy na etapie projektowym zabezpieczyć ją przed negatywnym wpływem hałasu komunikacyjnego;
- 9) przy wzroście natężenia ruchu i zmiany przeznaczenia terenów, powiązania układów komunikacyjnych wymagać będą przebudowy na warunkach określonych przez zarządcę drogi zgodnie z przepisami szczególnymi.

24. 1 do 14 KD(L) – przeznaczenie podstawowe – droga lokalna:

- 1) na terenach istniejącego zainwestowania zachowuje się szerokość w liniach rozgraniczających tak jak obecnie, dopuszcza się poszerzenie na wniosek inwestora, w przypadku modernizacji lub przebudowy, po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych;
- 2) dla projektowanych dróg klasy lokalnej na terenach nowego zainwestowania ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: 15 m;
- 3) dopuszcza się zmianę kształtu i powierzchni terenu zajmowanego przez skrzyżowania dróg i ulic, w celu zapewnienia wymaganych warunków widoczności poziomej i pionowej, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;
- 4) ustala się lokalizację chodników o minimalnej szerokości: 1,5 m na terenach zabudowanych;
- 5) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych o minimalnej szerokości 2,5 m poza jezdnią przeznaczoną dla ruchu pojazdów samochodowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe);
- 7) w przypadku realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz innej przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy na etapie projektowym zabezpieczyć ją przed negatywnym wpływem hałasu komunikacyjnego.

25. 1 do 18 KD(D) – przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa:

- 1) na terenach istniejącego zainwestowania zachowuje się szerokość w liniach rozgraniczających tak jak obecnie, dopuszcza się poszerzenie na wniosek inwestora, w przypadku modernizacji lub przebudowy, po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych;
- 2) dla projektowanych dróg klasy dojazdowej na terenach nowego zainwestowania ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m;
- 3) dopuszcza się zmianę kształtu i powierzchni terenu zajmowanego przez skrzyżowania dróg i ulic, w celu zapewnienia wymaganych warunków widoczności poziomej i pionowej, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;
- 4) na terenach zabudowanych ustala się lokalizację co najmniej jednostronnego chodnika o minimalnej szerokości 1,5 m;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe).

26. 1 do 28 KDP – przeznaczenie podstawowe – publiczne i niepubliczne ciągi pieszo-jezdne:

- 1) utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów specjalnych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 3–10 m;
- 3) szerokość jezdni utwardzonej ustala się minimalnie na 3 m;
- 4) szerokość chodnika ustala się minimalnie na 1,5 m;
- 5) dla istniejących dróg o szerokości mniejszej niż 4,5 m w liniach rozgraniczających dopuszcza się nie wydzielanie chodnika.
- 6) dopuszcza się jednoprzestrzenne zagospodarowanie jezdni oraz ciągu pieszego.

27. 1 do 28 KDW – przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych wśród zabudowy mieszkaniowej:

- 1) utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów specjalnych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 10 m;
- 3) szerokość jezdni utwardzonej ustala się minimalnie na 6 m;
- 4) szerokość co najmniej jednostronnego chodnika ustala się minimalnie na 1,5 m.

§ 11. Sposoby i terminy tymczasowego urządzania i użytkowania terenów

1. Na obszarze objętym planem, do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się jako tymczasowe dotychczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

§ 12. 1. Na terenie objętym planem ustala się tereny stanowiące zadania celu publicznego:

- 1) tereny dróg publicznych KD(G), KD(Z), KD(L), KD(D),
- 2) tereny infrastruktury technicznej W,

- 3) tereny usług US, UO,
- 4) tereny zieleni o charakterze publicznym ZP,
- 5) tereny wód śródlądowych WS.

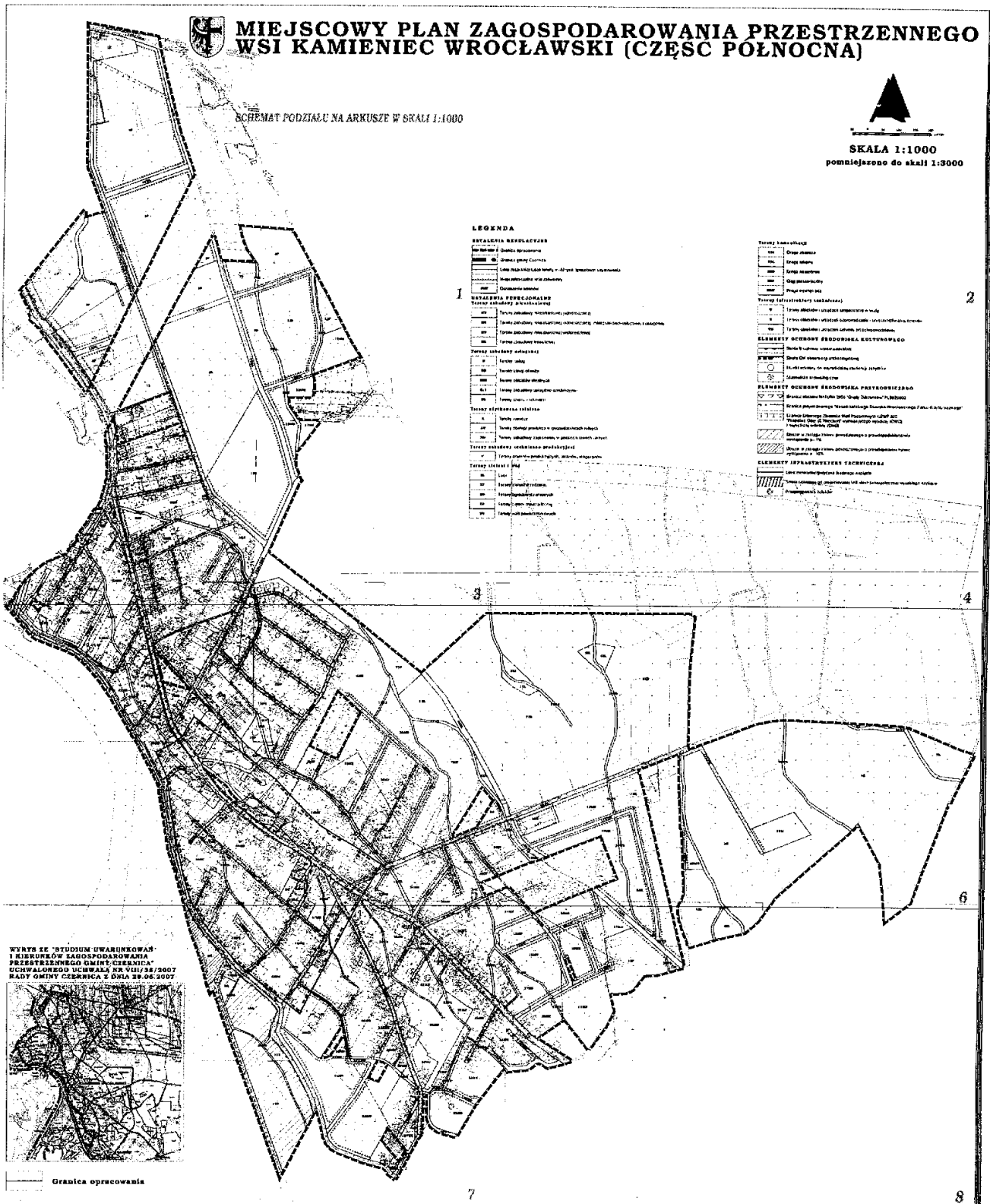
§ 13. 1. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717, z późn. zm.), w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MU, ML – 15%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U, U/P, RU, WH – 15%;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDP, KDW – 0,1%.

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

§ 15. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
Karol Pietrucha



**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717, ze zm.)

Złożone w terminie ustawowym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski (część północna) gmina Czernica, zostały nie uwzględnione następujące uwagi:

1. Krystyny i Bogusława Wrzeszcz wniesiona pismem z dnia 25 marca 2009 r. ze względu na brak zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica uchwalonego 29 czerwca 2007 r.

2. Zbigniewa Stępnia wniesiona pismem z dnia 10 kwietnia 2009 r. ze względu na brak zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica uchwalonego 29 czerwca 2007 r.

3. Kancelarii Radcy Prawnego „Beratus” wniesiona pismem z dnia 18 maja 2009 r. ze względu na brak zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica uchwalonego 29 czerwca 2007 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury
technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania**

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

2. Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego dla wsi Ratowice (część południowa), gmina Czernica. Wynikiem prognozy są ekonomiczne skutki realizacji planu przedstawione w syntezie wydatków i wpływów.

3. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kamieniec (część północna), gmina Czernica, konieczna będzie realizacja infrastruktury w zakresie: sieci kanalizacyjnej i sieci wodociągowej.

W związku z uchwaleniem planu inwestycjami stanowiącymi zadania własne gminy będą:

- 1) sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej o łącznej długości ok. 5500 m,
- 2) sieci wodociągowej o łącznej długości ok. 5500 m.

Na podstawie opracowanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu przewiduje się, że:

- 1) szacunkowy koszt realizacji kanalizacji sanitarnej wynosić będzie 2 200 000,- zł
- 2) szacunkowy koszt realizacji sieci wodociągowej wynosić będzie 990 000,- zł

Łączna szacunkowa wartość tych inwestycji wyniesie 3 190 000,- zł.

Na terenie opracowania w związku z rozwojem terenów przeważnie w uzupełnieniu istniejącej zabudowy, a więc również wykorzystujących istniejącą infrastrukturę, nakłady związane ze skutkami finansowymi planu w zakresie infrastruktury wynikają z potrzeby realizacji nieistniejącej na terenie infrastruktury. Realizacja brakującej w istniejącej zabudowie sieci infrastruktury technicznej wynika ze stanu istniejącego. W ustaleniach planu nie określa się terminu realizacji inwestycji. Możliwości pozyskania dochodów w związku z wyposażeniem w infrastrukturę techniczną w postaci opłat planistycznych i adiacencjnych są nieznaczne i nie wystarczą na pokrycie kosztów jej realizacji.

4. W przypadku przeprowadzanych przebudów dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej i przeprowadzić ją wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy dróg.

Należy podkreślić, że ustalenia planu miejscowego nie stanowią decyzji inwestycyjnych, a jedynie dyspozycje przestrzenne umożliwiające wprowadzenie inwestycji na określonych zasadach. Realizacja ustaleń zawartych w projekcie planu uzależniona jest od możliwości finansowych gminy ze względu na ich finansowanie z budżetu gminy.

5. Zasady finansowania.

Przewiduje się, że finansowanie wyżej wymienionych zadań, realizowanych sukcesywnie w miarę potrzeb, odbywać się będzie z budżetu gminy oraz ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy. Nie wyklucza się możliwości współfinansowania tych zadań ze środków zewnętrznych,

w tym pozyskiwanie z funduszy Unii Europejskiej oraz udziału w kosztach realizacji dróg gminnych inwestorów przedsięwzięć nie drogowych związanych z budową lub przebudową dróg publicznych.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104, z późniejszymi zmianami), przy czym:

- 1) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w corocznej uchwale budżetowej;
- 2) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej – Wieloletni Plan Inwestycyjny;
- 3) inwestycje, które mogą być współfinansowane ze środków pomocowych, ujęte są w Planie Rozwoju Lokalnego.

6. Realizacja inwestycji nastąpi zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m. in. z: ustawą – Prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą – Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym i ustawą – Prawo ochrony środowiska.