

GMINA CZERNICA



**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO WSI GAJKÓW, GMINA CZERNICA**

Opracowanie sporządził:  
Zespół **3P PROJEKT**

w składzie:  
dr inż. Paweł Pach  
mgr inż. Piotr Kryczka  
mgr inż. Piotr Łuszczek  
mgr inż. Adrian Porada

Czernica, 2020 r.

**( P R O J E K T )**  
**UCHWAŁA NR ...../...../2020**  
**RADY GMINY CZERNICA**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków, gmina Czernica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 293) po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica” zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r., ze zmianą na podstawie uchwały Nr I/95/2019 Rady Gminy Czernica z dnia 23 października 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica” oraz w związku z uchwałą Nr XXXV/292/2017 Rady Gminy Czernica z dnia 22 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków, gmina Czernica, Rada Gminy Czernica uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ 1**  
**Ustalenia planu**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków, gmina Czernica, zwany dalej planem.

2. Załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000.

3. Załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar obrębu geodezyjnego Gajków w gminie Czernica, z wyłączeniem działek ewidencyjnych nr 7/2, 4, 3/1, 38, 484, 486/1, 679/1, 679/2, 679/3, 679/4, 679/5, 679/6, 679/7, 679/8, 679/9, 679/10, 679/11, 679/12, 679/13, 679/14, 679/15, 679/16, 679/17, 679/18, 679/19 oraz części działki nr 491/2.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustaleniami planu objęto tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których przeznaczenie określono poniżej:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MN-U;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 4) teren zabudowy usługowej - obiekty kultu religijnego, oznaczony symbolem Uk;
- 5) teren zabudowy usługowej lub obsługi komunikacji samochodowej, oznaczony symbolem U-KS;
- 6) teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej, oznaczony symbolem P-U;
- 7) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 8) teren cmentarza, oznaczony symbolem ZC;
- 9) teren nieczynnego cmentarza i zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZCn-ZP;
- 10) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 11) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony symbolem K;
- 12) teren infrastruktury technicznej – wał przeciwpowodziowy, oznaczony symbolem WP;
- 13) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 14) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony symbolem Zn;
- 15) teren rolniczy, oznaczony symbolem R;
- 16) teren lasu, oznaczony symbolem ZL;

- 17) teren powierzchniowych wód śródlądowych – zbiornik wodny, oznaczony symbolem WSh;
- 18) teren powierzchniowych wód śródlądowych – ciek wodny, oznaczony symbolem WSh;
- 19) teren drogi publicznej – droga zbiorcza, oznaczony symbolem KDZ;
- 20) teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczony symbolem KDL;
- 21) teren drogi publicznej – droga dojazdowa, oznaczony symbolem KDD;
- 22) teren drogi publicznej - droga dojazdowa lub teren infrastruktury technicznej – wał przeciwpowodziowy, oznaczony symbolem KDD-WP;
- 23) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem KPJ;
- 24) teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem KPR;
- 25) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
- 26) teren drogi transportu rolnego, oznaczony symbolem KDtr.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) granica wydzielenia wewnętrznego;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) szpaler drzew;
- 7) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 8) obiekt figurujący w rejestrze zabytków;
- 9) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 10) obiekt figurujący w gminnej ewidencji zabytków;
- 11) cmentarz parafialny oraz nieczynny cmentarz katolicki, figurujące w gminnej ewidencji zabytków;
- 12) stanowisko archeologiczne figurujące w wykazie zabytków archeologicznych;
- 13) granica strefy „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 14) stanowisko archeologiczne figurujące w rejestrze zabytków archeologicznych;
- 15) granica obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Grądy w dolinie Odry” PLH020017;
- 16) granica Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków „Grądy Odrzańskie” PLB020002;
- 17) granica GZWP Nr 320 „Pradolina rzeki Odry”;
- 18) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
- 19) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%);
- 20) strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego;
- 21) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV;
- 22) granica strefy 50 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza;
- 23) granica strefy 150 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza;
- 24) granica inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 25) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowiąc jedynie informację.

#### **§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:**

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się:
  - a) urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),
  - b) ganki o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
  - c) wykusze, wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, podesty, tarasy, schody i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m;
- 2) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi stanąć ściana zewnętrzna nadziemnej części budynku, przynajmniej na 70% swojej długości;

- 3) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość budowli mierzoną od poziomego terenu przy najniższym położonym nadziemnym elemencie konstrukcji do najwyższego położonego elementu konstrukcji;
- 4) „szerokość zabudowy” – należy przez to rozumieć odległość między zewnętrznymi krawędziami zewnętrznych ścian budynku;
- 5) „teren” – należy przez to rozumieć obszar o ustalonym sposobie użytkowania i przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 6) „wydzieleniu wewnętrznym” – należy przez to rozumieć część terenu wyznaczoną granicami wydzielenia wewnętrznego, dla której obowiązują dodatkowe ustalenia w zakresie zasad przeznaczenia i zagospodarowania;
- 7) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>;
- 8) „zabudowie historycznej” – należy przez to rozumieć obiekty figurujące w wykazie zabytków;
- 9) „usługach publicznych” – należy przez to rozumieć usługi służące realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 10) „szpalerze drzew” – należy przez to rozumieć jednorzędowe lub dwurzędowe nasadzenia drzew w odległościach od 5 do 15 m, których lokalizacja może podlegać przesunięciom w granicach terenu, a przerwanie szeregu jest możliwe w dostosowaniu do usytuowania istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w miejscach dojazdów i dojazdów lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 11) „drogach transportu rolnego” – należy przez to rozumieć drogi dojazdowe prowadzące do gruntów i gospodarstw rolnych.

**§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) na terenach, dla których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi, dopuszcza się zieleń, zbiorniki wodne, dojeżdża i dojazdy, miejsca do parkowania, urządzenia infrastruktury technicznej i inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;
- 3) obowiązujące linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;
- 4) dla budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy lub obowiązujące linie zabudowy zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z warunkami ustalonymi dla poszczególnych terenów;
- 5) dla budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania;
- 6) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ głównych połączeń dachu realizowanych budynków lub rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku zlokalizowanego na tej działce lub posiadać parametry określone w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 7) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;
- 8) w przypadku zabudowy istniejącej dopuszcza się zachowanie istniejącej liczby kondygnacji, wysokości zabudowy, szerokości zabudowy oraz istniejących kształtów, spadków, materiału i koloru pokrycia dachu;
- 9) w miejscach wyznaczonych na rysunku planu należy zachować, uzupełnić lub wprowadzić szpalery drzew;
- 10) pozostałe szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w zapisach rozdziału 2.

**§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zamierzenia inwestycyjne i prowadzona działalność nie mogą stanowić zagrożenia wystąpienia znacząco negatywnych oddziaływań na:

- a) istniejące siedliska przyrodnicze lub stanowiska roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową, występujących w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Grądy w dolinie Odry” PLH020017 oraz Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków „Grądy Odrzańskie” PLB020002, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody oraz przepisy ustanawiające formę ich ochrony,
- b) złoża wód podziemnych występujących w ramach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 320 „Pradolina rzeki Odry”, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony wód;
- 3) tereny oznaczone symbolami **MN** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) tereny oznaczone symbolami **MN-U** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 5) tereny oznaczone symbolami **US**, **ZP** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 6) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali, obiektów zamieszkania zbiorowego lub terenów rekreacyjno-wypoczynkowych na terenach oznaczonych symbolami: **MN-U**, **U**, obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 7) na terenach oznaczonych symbolami: **MN**, **MN-U**, **US** zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej;
- 8) na terenach oznaczonych symbolami: **U**, **U-KS**, **Uk**, **P-U**, **ZC**, **E**, **K** zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej.

**§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu, dla zespołu kościelnego kościoła par. pw. Św. Małgorzaty oraz cmentarza parafialnego, ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - a) nakazuje się zachowanie i wyeksponowanie poszczególnych elementów historycznego układu przestrzennego,
  - b) nakazuje się utrzymanie, rewaloryzację, konserwację oraz modernizację techniczną zabudowy w formie historycznej wraz z dostosowaniem obecnego lub projektowanego przeznaczenia do wartości poszczególnych obiektów,
  - c) zakazuje się przekształceń, zmieniających rozplanowanie, gabaryty i formę architektoniczną poszczególnych obiektów,
  - d) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 3) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu i obejmującą historyczny układ ruralistyczny wsi Gajków, ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 4) w strefie, o której mowa w pkt 3 obowiązują następujące ustalenia:
  - a) w przypadku nowej zabudowy nakazuje się jej realizację z zachowaniem wartości historycznych otoczenia oraz w nawiązaniu do zabudowy historycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, formy architektonicznej, użytych materiałów i ich kolorystyki,
  - b) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę poszczególnych obiektów z zachowaniem wartości historycznych oraz w nawiązaniu do zabudowy historycznej w zakresie formy architektonicznej, gabarytów, formy i stosowanych materiałów oraz spadków i pokrycia dachów,
  - c) nakazuje się stosowanie kolorystyki i materiałów w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w zabudowie historycznej - wymagane elewacje klinkierowe lub tynkowane, z elementami uzupełniającymi z klinkieru lub drewna,

- d) w przypadku elewacji tynkowych należy stosować odcienie bieli, jasnych szarości, rozbielonych beży i piasków, nawiązujące do kolorystyki zabudowy historycznej,
  - e) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych,
  - f) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i elektroenergetycznych,
  - g) elementy urządzeń infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
- 5) na obszarze objętym planem występują obiekty figurujące w rejestrze zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne:
- a) kościół par. św. Małgorzaty, ul. Główna 52, nr w rejestrze zabytków A/1187/1248,
  - b) gospoda, ul. Główna 50, nr w rejestrze zabytków A/3795/702/W;
- 6) ustala się ochronę obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków:
- a) mur z kaplicami przy kościele,
  - b) cmentarz,
  - c) plebania, nr 35,
  - d) stodoła przy plebanii, nr 35,
  - e) cmentarz katolicki,
  - f) dom mieszkalny, ul. Główna 5,
  - g) dom mieszkalny, ul. Główna 24,
  - h) dom mieszkalny, ul. Główna 28,
  - i) dom mieszkalny, ul. Główna 36,
  - j) dom mieszkalny, ul. Główna 38,
  - k) dom mieszkalny, ul. Główna 46,
  - l) dom mieszkalny, ul. Główna 51,
  - m) dom mieszkalny, ul. Główna 55,
  - n) dom mieszkalny, ul. Główna 82,
  - o) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Polna 1,
  - p) dom mieszkalny, ul. Polna 2,
  - q) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Poprzeczna 2,
  - r) dom mieszkalny, d. plebania, ul. Przedszkolna 1,
  - s) most drogowy – Kanał Janowicki;
- 7) dla obiektów, o których mowa w pkt 6 obowiązują następujące ustalenia:
- a) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne, planowane przy tych obiektach, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków,
  - b) nakazuje się utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu,
  - c) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i przebudowę wyłącznie przy zachowaniu pierwotnego charakteru oraz przy zachowaniu substancji zabytkowej, nawiązując gabarytami, sposobem kształtowania bryły, spadkiem i pokryciem dachu oraz użytymi materiałami do zabudowy historycznej;
- 8) dla cmentarza katolickiego, o którym mowa w pkt 6, lit. e, którego granice są tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZCn-ZP**, obowiązują następujące ustalenia:
- a) nakazuje się zachowanie oraz konserwację historycznego układu przestrzennego cmentarza, w tym historycznych ogrodzeń, bram, nagrobków, obiektów sztuki sepulkralnej, zieleni oraz obiektów architektonicznych,
  - b) dopuszcza się grodzenie terenu w postaci muru, ogrodzenia o konstrukcji metalowej lub żywopłotu,
  - c) nakazuje się utrzymanie i zabezpieczenie mogił i nagrobków o wartościach zabytkowych,
  - d) dla mogił i nagrobków dopuszcza się tworzenie lapidariów, bądź inną formę ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem figurującym w wykazie zabytków archeologicznych i obejmującą obszar objęty planem z wyłączeniem obszaru w granicach strefy „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 10) w strefie, o której mowa w pkt 9 obowiązuje następujące ustalenie: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) na obszarze objętym planem występuje stanowisko archeologiczne, dokumentujące grodzisko stożkowe wraz z fosą, datowane na okres późnego średniowiecza (XIII-XIV w.) o nr 10/12/81-30 AZP, wpisane

do rejestru zabytków archeologicznych, nr w rejestrze zabytków archeologicznych 49/230/Arch/1966, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

- 12) ustala się strefę „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wokół stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 11, zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) w strefie, o której mowa w pkt 12, obowiązują następujące ustalenia: Obiekt o zachowanej formie krajobrazowej, dla którego wyznaczono strefę „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wyłączony jest z wszelkiej działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć jego specyficzną formę. W strefie tej wprowadza się priorytet wymogów konserwatorskich oraz zakaz wszelkich działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu;
- 14) ustala się ochronę następujących stanowisk archeologicznych figurujących w wykazie zabytków archeologicznych:
  - a) stanowisko 1/3/81-30 AZP, dokumentujące:
    - obozowisko z kultury komornickiej, datowane na okres mezolitu,
    - grób szkieletowy, datowany na okres neolitu,
    - osadę z kultury łużyckiej, datowaną na okres epoki brązu,
  - b) stanowisko 2/4/81-30 AZP, dokumentujące:
    - osadę, datowaną na okres wczesnego średniowiecza,
    - osadę, datowaną na okres późnego średniowiecza,
  - c) stanowisko 3/5/81-30 AZP, dokumentujące:
    - ślad osadnictwa, datowany na okres neolitu,
    - ślad osadnictwa z kultury łużyckiej, datowany na epokę brązu – okres halsztacki,
    - ślad osadnictwa z kultury przeworskiej, datowany na późny okres rzymski,
    - ślad osadnictwa, datowany na okres pradziejów,
    - ślad osadnictwa datowany na późne średniowiecze,
  - d) stanowisko 4/6/81-30 AZP, dokumentujące:
    - ślad osadnictwa z kultury przeworskiej, datowany na późny okres rzymski,
    - ślad osadnictwa, datowany na okres wczesnego średniowiecza,
    - ślad osadnictwa, datowany na okres późnego średniowiecza,
    - osadę, datowaną na okres pradziejów,
    - ślad osadnictwa z kultury przeworskiej, datowany na okres rzymski, fazy C-D,
    - osadę, datowaną na okres XIV-XVI w.,
  - e) stanowisko 5/7/81-30 AZP, dokumentujące ślad osadnictwa z kultury przeworskiej, datowane na I w. p.n.e.,
  - f) stanowisko 6/8/81-30 AZP, dokumentujące:
    - osadę, datowaną na okres neolitu,
    - osadę z kultury łużyckiej, datowaną na okres epoki brązu – okres halsztacki,
    - osadę z kultury komornickiej, datowaną na okres mezolitu,
    - osadę, datowaną na okres późnego średniowiecza,
    - osadę, datowaną na okres pradziejów,
    - osadę z kultury ceramiki wstęgowej klutej, datowaną na okres faz późnych,
    - osadę, datowaną na okres późnego średniowiecza,
  - g) stanowisko 7/9/81-30 AZP, dokumentujące:
    - ślad osadnictwa, datowany na okres neolitu,
    - ślad osadnictwa z kultury łużyckiej, datowany na okres epoki brązu – okres halsztacki,
    - ślad osadnictwa z kultury komornickiej, datowany na okres mezolitu,
    - ślad osadnictwa, datowany na okres późnego średniowiecza,
    - ślad osadnictwa, datowany na okres pradziejów,
    - ślad osadnictwa z kultury ceramiki wstęgowej klutej, datowany na okres faz późnych,
    - ślad osadnictwa, datowany na okres późnego średniowiecza,
  - h) stanowisko 8/10/81-30 AZP, dokumentujące ślad osadnictwa z kultury łużyckiej, datowany na okres epoki brązu – okres halsztacki,
  - i) stanowisko 17/19/81-30 AZP, dokumentujące osadę, datowaną na okres późnego średniowiecza,
  - j) stanowisko 18/20/81-30 AZP, dokumentujące osadę, datowaną na okres późnego średniowiecza,
  - k) stanowisko 19/21/81-30 AZP, dokumentujące:
    - osadę, datowaną na okres pradziejów,

- osadę z kultury łużyckiej, datowanej na epokę brązu – okres halsztacki,
- l) stanowisko 20/22/81-30 AZP, dokumentujące:
  - ślad osadnictwa, datowany na okres pradziejów,
  - ślad osadnictwa, datowany na okres wczesnego średniowiecza,
  - osadę, datowaną na okres XIV-XVI w.,
- m) stanowisko 21/23/81-30 AZP, dokumentujące:
  - ślad osadnictwa, datowany na okres pradziejów,
  - ślad osadnictwa, datowany na okres XII-XIV w.;
- 15) dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 14, komentarza katolickiego, o którym mowa w pkt 6, lit. e, którego granice są tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZCn-ZP**, oraz dla strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 1 obowiązuje następujące ustalenie: w przypadku zamierzeń inwestycyjnych, związanych z pracami ziemnymi, nakazuje się przeprowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) tereny oznaczone symbolami **ZP, KDZ, KDL, KDD, KDD-WP, KPJ, KPR** stanowią przestrzenie publiczne;
- 2) dla terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDZ, KDL, KDD, KDD-WP, KPJ, KPR** obowiązują następujące ustalenia:
  - a) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) dla terenu zieleni urządzonej oznaczonej symbolem **1ZP** obowiązują następujące ustalenia:
  - a) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i urządzeń służących rekreacji, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

**§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) w granicach określonych na rysunku planu występuje obszar mający znaczenie dla Wspólnoty „Grądy w dolinie Odry” PLH020017 oraz Obszar Specjalnej Ochrony ptaków „Grądy Odrzańskie” PLB020002, dla których obowiązują ograniczenia wynikające przepisów odrębnych;
- 2) w granicach określonych na rysunku planu występuje Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 320 „Pradolina rzeki Odry”, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi w postaci:
  - a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na terenach oznaczonych symbolami (z wyłączeniem terenów wód śródlądowych): **2WP, 3WP, 4WP, 5WP, 6WP, 1KDD-WP, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 12ZN, 13ZN, 14ZN, 15ZN, 2US, 31KPJ, 2KDtr, 3KDtr, 5KDtr, 6KDtr, 6ZL, 7ZL, 8ZL**, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q<sub>10</sub>%),
  - b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na terenach oznaczonych symbolami (z wyłączeniem terenów wód śródlądowych): **2WP, 3WP, 4WP, 5WP, 6WP, 1KDD-WP, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 12ZN, 13ZN, 14ZN, 15ZN, 2US, 31KPJ, 2KDtr, 3KDtr, 5KDtr, 6KDtr, 6ZL, 7ZL, 8ZL**, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q<sub>1</sub>%);
- 4) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (Q<sub>1</sub>% i Q<sub>10</sub>%) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym zakazy wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne;
- 5) na obszarze objętym planem występuje strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego, obejmująca obszary wyznaczone w odległości do 50 m od wałów przeciwpowodziowych zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązuje ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym zakazy wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne.

**§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
  - a) 800 m<sup>2</sup> na każdy lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej, w ramach terenów oznaczonych symbolami **MN, MN-U**,



- a) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, w ramach terenów oznaczonych symbolami **MN, MN-U**,
- b) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolami **MN-U, U, P-U**,
- c) 2500 m<sup>2</sup> dla obiektów i urządzeń sportu i rekreacji w ramach terenów oznaczonych symbolami **US, ZN-US**,
- d) 5000 m<sup>2</sup> dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej w ramach terenów oznaczonych symbolami **P-U**,
- e) 1 m<sup>2</sup> dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek, ustala się na:
  - a) 16 m na każdy lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej, w ramach terenów oznaczonych symbolami **MN, MN-U**,
  - b) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, w ramach terenów oznaczonych symbolami **MN, MN-U**,
  - c) 20 m dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolami **MN-U, U, P-U**,
  - d) 30 m dla obiektów i urządzeń sportu i rekreacji w ramach terenów oznaczonych symbolami **US, ZN-US**,
  - e) 50 m dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej w ramach terenów oznaczonych symbolami **P-U**,
  - f) 1 m dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;
- 3) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów, przeznaczonych na komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej, lecz nie mniejszych niż:
  - a) minimalna wielkość nowo wydzielonej działki: 1 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki: 1 m.

**§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązuje następujące ustalenie:**

- 1) w granicach 50 m od terenu cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, występuje strefa 50 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) w granicach 150 metrów od terenu cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, występuje strefa 150 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza, dla której zakazuje się budowy indywidualnych ujęć wody;
- 3) do czasu przebudowy (skablowania) napowietrznej linii średniego napięcia, w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV należy uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 2,5 metra od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, gdzie obowiązują:
  - a) zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości powyżej 3 metrów.

**§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania na minimum:
  - a) 2 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 2 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych,
  - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej krytych obiektów sportu i rekreacji,
  - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usług sportu i rekreacji,
  - e) 1 miejsce do parkowania na każdych 5 zatrudnionych w ramach zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej,
  - f) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> powierzchni terenu cmentarza;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się jako miejsca w garażach nadziemnych i podziemnych, oraz miejsca wyznaczone na terenie działki;
- 4) lokalizację miejsc do parkowania w pasie dróg publicznych dopuszcza się w układzie równoległym,

prostopadłym i ukośnym;

- 5) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 8 m;
- 6) w przypadku dojazdów, o których mowa w pkt 5 nieposiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

**§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) dopuszcza się rozbudowę i realizację urządzeń infrastruktury technicznej służących zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców na terenach o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w wodę należy zapewnić z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie kanalizacji deszczowej obowiązuje następujące ustalenie: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych nieruchomości powierzchniowo (w granicach działki), z zastosowaniem studni chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących, do kanalizacji deszczowej, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
  - c) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z rozbudowanej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło,
  - b) w nowoprojektowanych instalacjach do wytwarzania energii do celów grzewczych należy stosować, spełniające wymogi przepisów odrębnych, paliwa lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 9) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej należy zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 10) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie melioracji obowiązują następujące ustalenia:
  - a) dopuszcza się realizację nowych, poszerzanie lub zmianę przebiegu istniejących rowów melioracyjnych,
  - b) dopuszcza się częściowe lub całkowite zarurowywanie odcinków istniejących rowów w ramach terenów oznaczonych symbolami **KDZ**, **KDL**, **KDD**, **KPJ**, **KPR**, **KDW**, **KDtr**, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

- c) w przypadku konieczności zapewnienia dojścia lub dojazdu do działki dopuszcza się częściowe zarurowywanie odcinków istniejących rowów w ramach pozostałych terenów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

**§ 15. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązują następujące ustalenia:** stawki procentowe ustala się na:

- 1) 0,1% dla terenów oznaczonych symbolami **1US, 2US** oraz terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDZ, KDL, KDD, KDD-WP, KPJ, KPR**;
- 2) 30% dla pozostałych terenów.

**§ 16. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązują następujące ustalenie:** granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsame z granicami obszaru objętego planem miejscowym.

**§ 17. W zakresie granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 obowiązują następujące ustalenia:** na obszarze objętym planem miejscowym występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu krajowym, umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) „Modernizacja Wrocławskiego Węzła Wodnego” - przebudowa systemu ochrony przeciwpowodziowej m. Wrocławia - zmiana montażu finansowego - pożyczka z Banku Światowego” - lista projektów indywidualnych dla Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko na lata 2007-2013, której granicę ustala się na tożsamą z granicą inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) „Modernizacja Wrocławskiego Węzła Wodnego” - zestawienie inwestycji zawartych w Programie dla Odry-2006, której granicę ustala się na tożsamą z granicą inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu.

## ROZDZIAŁ 2

### Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

**§ 18. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami od 1MN do 82MN.**

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 35%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,5;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
  - a) 9 metrów z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 6 metrów dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się maksymalną szerokość zabudowy na 18 metrów;
- 9) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;

- 10) z zastrzeżeniem pkt 11, ustala się realizację:
    - a) dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, czarnym, brązowym lub ich odcieniach,
    - b) stropodachów z nawierzchnią ziemną, urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację;
  - 11) dla wiat, garaży oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, czarnym, brązowym lub ich odcieniach.
4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:
- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
    - a) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej,
    - b) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej (na każdy lokal mieszkalny);
  - 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację wewnętrzną.

**§ 19.** 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami od **1MN-U** do **24MN-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
  - a) wielokubaturowych obiektów handlowych,
  - b) obiektów handlu hurtowego,
  - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
  - d) punktów do zbierania, przeładunku lub unieszkodliwiania odpadów,
  - e) obiektów związanych ze sprzedażą, wynajmem i naprawą pojazdów samochodowych,
  - f) myjni samochodowych,
  - g) strzelnic.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
  - a) 9 metrów z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 6 metrów dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się maksymalną szerokość zabudowy na 18 metrów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 9) z zastrzeżeniem pkt 10, dla terenów lub ich części położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym lub jego odcieniach;
- 10) dla wiat, garaży oraz budynków gospodarczych o wysokości zabudowy nieprzekraczającej 4 m, położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym lub jego odcieniach;
- 11) z zastrzeżeniem pkt 12, dla terenów lub ich części położonych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej, ustala się realizację:

- a) dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, czarnym, brązowym lub ich odcieniach,
- b) stropodachów z nawierzchnią ziemną, urządzone w sposób zapewniający naturalną vegetację;
- 12) dla wiat, garaży oraz budynków, położonych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, czarnym, brązowym lub ich odcieniach.
- 4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:
- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej,
  - c) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej (na każdy lokal mieszkalny);
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację wewnętrzną.

§ 20. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami od **25MN-U** do **30MN-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
  - a) wielokubaturowych obiektów handlowych,
  - b) obiektów handlu hurtowego,
  - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
  - d) punktów do zbierania, przeładunku lub unieszkodliwiania odpadów,
  - e) obiektów związanych ze sprzedażą, wynajmem i naprawą pojazdów samochodowych,
  - f) myjni samochodowych,
  - g) strzelnic;
- 3) zabudowa usługowa - usługi publiczne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa usługowa o której mowa w ust. 2 pkt 2 oraz zagospodarowanie z nią powiązane nie mogą stanowić więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 4) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 6) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
  - a) 9 metrów z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 6 metrów dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się maksymalną szerokość zabudowy na 18 metrów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) z zastrzeżeniem pkt 10, ustala się realizację:
  - a) dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, czarnym, brązowym lub ich odcieniach,
  - b) stropodachów z nawierzchnią ziemną, urządzone w sposób zapewniający naturalną vegetację;
- 10) dla wiat, garaży, budynków gospodarczych dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, czarnym, brązowym lub ich odcieniach.
- 4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej,
  - d) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej (na każdy lokal mieszkalny);
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację wewnętrzną.

**§ 21.** 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1U, 2U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: zabudowa usługowa.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,5;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

**§ 22.** 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **3U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: zabudowa usługowa z wyłączeniem:

- 1) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
- 2) obiektów handlu hurtowego,
- 3) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
- 4) punktów do zbierania, przeładunku lub unieszkodliwiania odpadów,
- 5) obiektów związanych ze sprzedażą, wynajmem i naprawą pojazdów samochodowych,
- 6) myjni samochodowych,
- 7) strzelnic.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,5;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
- 6) z zastrzeżeniem pkt 7, ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym lub jego odcieniach;
- 7) dla wiat oraz garaży o wysokości zabudowy nieprzekraczającej 4 m dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym lub jego odcieniach.

**§ 23.** 1. Ustala się teren zabudowy usługowej - obiekty kultu religijnego, oznaczony symbolem **1Uk**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: obiekty kultu religijnego i obiekty towarzyszące.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%.

**§ 24.** 1. Ustala się teren zabudowy usługowej lub obsługi komunikacji samochodowej **1U-KS**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowa usługowa, z wyłączeniem obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego;

- 2) obiekty i urządzenia związane z obsługą komunikacji;
- 3) parkingi.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 70%;
  - 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
  - 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,1;
  - 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
  - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 metrów;
  - 6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

**§ 25.** 1. Ustala się tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej, oznaczone symbolami od **1P-U** do **14P-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, z wyłączeniem obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 70%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
  - a) 15 metrów dla budynków,
  - b) 30 metrów dla budowli;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

**§ 26.** 1. Ustala się teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **1US**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: obiekty i urządzenia sportu i rekreacji.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 20%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 7 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, w kolorze ceglastym, czarnym, brązowym lub ich odcieniach.

**§ 27.** 1. Ustala się teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **2US**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: istniejące niekubaturowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji nowej zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 95%;

**§ 28.** 1. Ustala się teren cmentarza, oznaczony symbolem **1ZC**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) cmentarz;
- 2) obiekty związane z obsługą cmentarza.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 15%.

**§ 29.** 1. Ustala się teren nieczynnego cmentarza i zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **1ZCn-ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nieczynny cmentarz;
- 2) zieleni urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%.

**§ 30.** 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone symbolami od **1E** do **6E**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: obiekty i urządzenia obsługi sieci elektroenergetycznej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na tożsame z liniami rozgraniczającymi;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 80%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,8;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

**§ 31.** 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczone symbolami od **1K** do **5K**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: obiekty i urządzenia obsługi sieci kanalizacyjnej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na tożsame z liniami rozgraniczającymi;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 80%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,8;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

**§ 32.** 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej - wał przeciwpowodziowy, oznaczone symbolami od **1WP** do **6WP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obiekty i urządzenia wodne związane z obsługą cieków wodnych;
- 2) drogi rowerowe.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%.

**§ 33.** 1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **1ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: zieleni urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%.



**§ 34.** 1. Ustala się tereny nieurządzonej, oznaczone symbolami od **1Zn** do **15Zn**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) łąki;
- 2) zadrzewienia;
- 3) tereny istniejących upraw rolnych.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy.

**§ 35.** 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami od **1R** do **9R**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny upraw rolnych;
- 2) łąki;
- 3) stawy hodowlane;
- 4) ogrody;
- 5) zadrzewienia;
- 6) zalesienia.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy.

**§ 36.** 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone symbolami od **1ZL** do **8ZL**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązuje następujące ustalenie: las.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy.

**§ 37.** 1. Ustala się teren powierzchniowych wód śródlądowych – zbiornik wodny, oznaczony symbolem **1WSz**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zbiorniki wodne;
- 2) zieleń.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych:
  - a) realizację kładek i mostków oraz innych urządzeń wodnych,
  - b) realizację obiektów gospodarki wodnej,
  - c) modernizację i przebudowę zbiorników.

**§ 38.** 1. Ustala się tereny powierzchniowych wód śródlądowych – cieki wodne, oznaczone symbolami od **1WSc** do **66WSc**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) cieki wodne;
- 2) zieleń;
- 3) droga klasy dojazdowej i obiekt mostowy w granicach wydzielenia wewnętrznego terenu **1WSc**.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację kładek i mostków oraz innych urządzeń wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 39.** 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze, oznaczone symbolami **1KDZ**, **2KDZ**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: droga klasy zbiorczej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu: ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1) zgodnie z rysunkiem planu dla terenu **1KDZ**;
- 2) na 20 m dla terenu **2KDZ**, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 40.** 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone symbolami od **1KDL** do **8KDL**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: droga klasy lokalnej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
  - a) na 12 m dla terenów **1KDL**,
  - b) na 15 m dla terenu **2KDL**,
  - c) zgodnie z rysunkiem planu dla terenów **3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL**;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

**§ 41.** 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolami od **1KDD** do **27KDD**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: droga klasy dojazdowej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
  - a) od 8 m do 12 m dla terenu **1KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) na 10 m dla terenów **2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) na 10 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 12 m na 12 m dla terenu **16KDD, 17KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) na 10 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 15 m na 18 m dla terenu **18KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) od 10 m do 12 m dla terenu **19KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) od 10 m do 12 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 19 m na 20 m dla terenu **20KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) na 12 m dla terenu **21KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - h) od 12 m do 15 m dla terenu **22KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) na 15 m dla terenu **23KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) zgodnie z rysunkiem planu dla terenów **24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD** zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

**§ 42.** 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe lub tereny infrastruktury technicznej – wał przeciwpowodziowy, oznaczony symbolem **1KDD-WP, 2KDD-WP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) droga klasy dojazdowej;
- 2) obiekty i urządzenia wodne związane z obsługą cieku wodnego;
- 3) obiekt mostowy w granicach wydzielenia wewnętrznego.
  - h) W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:
    - 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
    - 2) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 43.** 1. Ustala się tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone symbolami od **1KPJ** do **31KPJ**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: ciąg pieszo-jezdny.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość ciągu pieszo-jezdných w liniach rozgraniczających:
  - a) od 5 m do 8 m dla terenu **1KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) na 6 m dla terenów **2KPJ, 3KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) na 6 m zakończonego placem manewrowym o wymiarach 12 m na 12 m dla terenów **4KPJ, 5KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) od 6 m do 8 m zakończonego placem manewrowym o wymiarach 11 m na 12 m dla terenu **6KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) od 7 m do 8 m zakończonego placem manewrowym o wymiarach 12 m na 19 m dla terenu **7KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) na 8 m dla terenu **8KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) na 8 m zakończonego placem manewrowym o wymiarach 10 m na 12 m terenów **9KPJ, 10KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - h) na 8 m zakończonego placem manewrowym o wymiarach 11 m na 12 m terenu **11KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu,

- i) na 8 m zakończonego placem manewrowym o wymiarach 12 m na 12 m terenów **12KPJ, 13KPJ, 14KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) na 8 m zakończonego placem manewrowym o wymiarach 12 m na 14 m terenu **15KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - k) od 8 m do 10 m zakończonego placem manewrowym o wymiarach 30 m na 32 m dla terenu **16KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - l) od 9 do 10 m dla terenów **17KPJ, 18KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - m) na 10 m dla terenu **19KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - n) na 10 m zakończonego placem manewrowym o wymiarach 12 m na 14 m dla terenów **21KPJ, 22KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - o) zgodnie z rysunkiem planu dla terenów **23KPJ, 24KPJ, 25KPJ, 26KPJ, 27KPJ, 28KPJ, 29KPJ, 30KPJ, 31KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 44. 1. Ustala się tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych symbolami od **1KPR** do **4KPR**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązuje następujące ustalenie: ciąg pieszo-rowerowy.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu: ustala się szerokość ciągów pieszo-rowerowych zgodnie z rysunkiem planu.

§ 45. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami od **1KDW** do **41KDW**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: droga wewnętrzna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
- a) od 5 m do 6 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 15 m na 15 m dla terenu **1KDW**,
  - b) na 6 m dla terenów **2KDW, 3KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) na 6 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 12 m na 12 m dla terenów **4KDW, 5KDW, 6KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) od 6 m do 8 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 12 m na 12 m dla terenu **7KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) od 6 m do 10 m dla terenu **8KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) na 8 m dla terenu **9KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) na 8 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 11 m na 12 m dla terenu **10KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - h) na 8 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 12 m na 12 m dla terenów **11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) na 8 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 12 m na 14 m dla terenu **19KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) na 8 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 16 m na 22 m dla terenu **20KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - k) na 8 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 16 m na 23 m dla terenu **21KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - l) na 8 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 16 m na 24 m dla terenu **22KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - m) na 10 m dla terenów **23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - n) na 10 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 9 m na 12 m dla terenu **32KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - o) na 10 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 12 m na 12 m dla terenu **33KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - p) na 10 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 12 m na 14 m dla terenu **34KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - q) na 10 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 17 m na 20 m dla terenu **35KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - r) od 10 m do 11 m dla terenu **36KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - s) od 10 m do 12 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 17 m na 20 m dla terenu **37KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

- t) na 15 m dla terenu **38KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - u) zgodnie z rysunkiem planu dla terenów **39KDW, 40KDW, 41KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

- § 46.** 1. Ustala się tereny dróg transportu rolnego, oznaczonych symbolami od **1KDtr** do **6KDtr**.  
2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązuje następujące ustalenie: droga transportu rolnego.  
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu: ustala się szerokość dróg zgodnie z rysunkiem planu.

### **ROZDZIAŁ 3**

#### **Ustalenia końcowe**

**§ 47.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

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

**Przewodniczący Rady Gminy Czernica**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr ...../...../2020  
Rady Gminy Czernica  
z dnia ..... 2019 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ  
WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z  
PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 869), Rada Gminy Czernica rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków, gmina Czernica, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) modernizacji i budowie dróg lokalnych, dojazdowych, ciągów pieszo-jezdných i ciągów pieszo-rowerowych w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL, KDD, KDD-WP, KPJ, KPR**, będących we władaniu gminy;
- 2) rozbudowie sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.

3. Wykup terenów pod drogi nastąpi w trybie przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami, a realizacja inwestycji w trybie zamówień publicznych.

4. Koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.

5. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr ...../...../2020  
Rady Gminy Czernica  
z dnia ..... 2019 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO  
PROJEKTU PLANU**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 293) Rada Gminy Czernica ustala, co następuje:

~~Do wyłożonego, od ..... 2019 r. do .....2019 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków, gmina Czernica, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięcia w powyższej sprawie.~~