Załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy w Walimiu z dnia 26 kwietnia 2007 r. (poz. 1790)

zawierający informacje o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Rzeczka, gm. Walim.

Do projektu planu nie wniesiono uwag w okresie przewidzianym na ich składanie, jak również w trakcie dyskusji publicznej.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego obszaru położonego w obrębie wsi Rzeczka.

Wynikiem prognozy są ekonomiczne skutki realizacji planu przedstawione w syntezie wydatków i wpływów.

Z prognozy wynika, że gmina nie ponosi skutków finansowych na infrastrukturę techniczną oraz transformację terenu.

1791

UCHWAŁA RADY GMINY ZAWONIA

z dnia 26 kwietnia 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pęciszów oraz części wsi Budczyce, gmina Zawonia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. 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 z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawonia" uchwalonym przez Radę Gminy Zawonia uchwałą nr XXII/150/98 z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałami: nr XXVII/196/2002 z dnia 28 czerwca 2002 r., nr VIII/55/03 z dnia 26 września 2003 r., nr IX/72/2003 z dnia 2 lutego 2003 r., nr XXIV/182/2006 z dnia 27 kwietnia 2006 r. oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Zawonia nr XIV/118/2004 z dnia 1 grudnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Pęciszów oraz część obrębu wsi Budczyce na obszarze gminy Zawonia, Rada Gminy Zawonia uchwala, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pęciszów oraz części wsi Budczyce, gmina Zawonia zwany dalej planem.
2. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:
   1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
   2) rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
   3) rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały Rady Gminy Zawonia jest mowa o:
   1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
   2) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
   3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
   4) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego,
   5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
   6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie występują samodzielnie na danym terenie,
   7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona sytuowaniem elewacji budynków, przy budowie nowych obiektów oraz rozbudowie budynków istniejących – okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 0,5 m, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne o więcej niż 1 m, a wykusze i ganki więcej niż 1,5 m i na długości 1/4 elewacji frontowej,
   8) nieuciążliwych usługach lokalnych – należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związane z obsługą projektowanej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz letniskowej, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
   9) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej,
   10) usługach publicznych – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych w ramach działań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową,
   11) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 3

W planie ustala się:
1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice obszaru objętego planem,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   4) podstawowe przeznaczenie terenu,
   5) granice strefy „B" ochrony konserwatorskiej,
   6) granice strefy „OW" ochrony zabytków archeologicznych,
   7) obiekty objęte wojewódzką ewidencją zabytków,
   8) stanowiska archeologiczne,
   9) napowietrzne linie elektroenergetyczne o napięciu 20 kV wraz z granicami w obrębie których obowiązują ograniczenia, zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi linii elektroenergetycznych,
   10) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500, NP 8,4 MPA relacji Czeszów – Wrocław wraz ze strefą kontrolowaną.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu, niebędące obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granica rolno-leśna,
   2) stanowiska roślin chronionych (kalina koralowa, porzeczka czarna, centuria pospolita, kruszyna pospolita),
   3) stanowisko bociana białego,
   4) granica zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 „Pradolina Barycz – Głogów (E)",
   5) granica lasów wodochronnych,
   6) kompleksy występowania gleb organicznych,
   7) proponowane granice działek budowlanych.
3. Oznaczenia wymienione w ust. 2 posiadają charakter informacyjny.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W zakresie ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:
   1) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg,
   2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych określonych przepisami odrębnymi oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
   3) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy własnego terenu,
   4) na całym obszarze obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów,
   5) nakazuje się wprowadzenie obudowy biologicznej cieków i rowów melioracyjnych chroniącej je przed zanieczyszczeniem,
   6) nakazuje się utrzymanie istniejących stanowisk roślin chronionych: kalina koralowa, porzeczka czarna, centuria pospolita, kruszyna pospolita oraz stanowiska bociana białego, podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi, utrzymanie we właściwym stanie i konserwowanie istniejących drzew oraz wykonanie nowych nasadzeń drzew, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
   7) wprowadza się obowiązek usuwania odpadów:
      a) komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości,
      b) innych zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
   8) dla obiektów w których będą przechowywane substancje toksyczne, w tym ropopochodne oraz substancje promieniotwórcze, należy wykonać zabezpieczenia eliminujące przenikanie ich do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu wraz z urządzeniami monitorującymi,
   10) masy ziemne usuwane lub przemieszczone podczas realizacji inwestycji na obszarze objętym planem należy wykorzystać na miejscu przy rekultywacji terenu lub w sposób wyznaczony przez Wójta Gminy Zawonia,
   11) wprowadza się obowiązek zachowania poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych, dla następujących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
      a) 1 MN – 9 MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      b) 1 RM,MN – 7 RM,MN – jak dla zabudowy zagrodowej,
      c) MNU – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
      d) 1 ML,MN – 13 ML,MN – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem.
   12) północna i centralna część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP 303 – Pradolina Barycz – Głogów (E) i w związku z tym wszelkie przedsięwzięcia na obszarze objętym planem powinny spełniać wymagania przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska, w tym szczególnie z zakresu gospodarki wodnej i ściekowej,
   13) obszar objęty planem znajduje się w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Trzebnickie" i w związku z tym

wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg,

14) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy niezwłocznie powiadomić Wojewodę Dolnośląskiego.

§ 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Ustala się ochronę następujących obiektów zabytkowych, wpisanych do ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   1) zespół folwarczny:
      a) nr 5a (dom zarządcy, obecnie mieszkanie), z około 1870 roku,
      b) nr 5a (stodoła), z początku XX wieku,
      c) nr 5a (budynek gospodarczy), z początku XX wieku,
   2) domy mieszkalne:
      a) nr 5, z początku XX wieku,
      b) nr 6, z początku XX wieku,
      c) nr 9, z początku XX wieku,
      d) nr 10 (dawna szkoła podstawowa), z około 1915 roku,
      e) nr 12, z około 1910 roku,
      f) nr 17, z początku XX wieku,
      g) nr 24, z około 1910 roku,
      h) nr 32, z początku XX wieku.
2. Wobec obiektów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony:
   1) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę, historyczny detal architektoniczny, kształt i geometrię dachu oraz zastosować tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego i elewacji,
   2) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
   3) należy zachować lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
   4) należy zachować oryginalne elewacje z wystrojem architektonicznym,
   5) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do używanych w przeszłości, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
   6) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych należy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów,
   7) przed podjęciem prac projektowych należy uzyskać od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wytyczne konserwatorskie odnośnie planowanych prac,
   8) wszelkie prace budowlane (zmiana sposobu użytkowania, remont, przebudowa, rozbudowa, rozbiórka) oraz podziały nieruchomości należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
   9) dopuszcza się możliwość rozbiórki obiektów, po przedstawieniu oceny stanu technicznego i uzyskaniu uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
   10) zasób wojewódzkiej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany, zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu.
3. Wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej dla obszaru dawnego folwarku i parku (teren oznaczony na rysunku planu symbolami: 3 RM,MN, 12 R (część), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której ustala się następujące wymogi:
   1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego (drogi, linie zabudowy, kompozycja przestrzenna zabudowy oraz zieleni),
   2) wszelka działalność inwestycyjna powinna uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
   3) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do istniejących obiektów o wartościach zabytkowych (w tym również elementów infrastruktury technicznej i dróg),
   4) obiekty o wartościach zabytkowych winny być poddawane restauracji i modernizacji technicznej, z dostosowanej obecnej lub projektowanej funkcji do historycznej wartości obiektu,
   5) nowe budynki na terenie zespołu folwarcznego należy sytuować z wykorzystaniem lokalizacji nieistniejących historycznych obiektów lub jako logiczna kontynuacja układu zabudowy wokół czworobocznego podwórza, charakter zabudowy w obrębie zespołu winien nawiązywać do tradycyjnej zabudowy folwarcznej w zakresie skali, bryły, artykulacji elewacji, użytych form architektonicznych i materiałów elewacyjnych, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
   6) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, to jest: parter i poddasze użytkowe, przy czym wysokość budynków liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu o budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
   7) należy stosować dachy dwuspadowe, dopuszcza się możliwość zastosowania dachu wielospadowego, pod warunkiem, że będzie on stanowił powtórzenie tradycyjnej formy układu dachu dwuspadowego, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, kąt nachylenia połaci dachowych 35^0–50^0,
   8) zakazuje się stosowania dachów o połaciach niesymetrycznych lub mijających się na wysokości kalenicy,
   9) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej,

10) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów, prefabrykowanych i ogrodzeń pełnych,
11) formę, materiał i wysokość ogrodzenia należy nawiązać do istniejących o wartościach historycznych,
12) zakazuje się umieszczania reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem,
13) zakazuje się zalesiania obszaru położonego w strefie „B",
14) należy utrzymywać istniejącą zieleń,
15) zakazuje się lokalizacji masztów, konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
16) zakazuje się lokalizacji dużych urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
17) lokalizację wysokościowych obiektów technicznych i technologicznych (m. in. kominy, silosy, zbiorniki) należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zakazuje się lokalizacji tego typu obiektów w obrębie podwórza folwarcznego, dopuszcza się budowę silosów na materiały masowe wyłącznie w formie obudowanej, w miejscach nieeksponowanych,
18) zakazuje się lokalizacji banerów,
19) linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne należy prowadzić jako kablowe,
20) należy zachować historyczną nawierzchnię dróg, placów, wjazdów, podwórzy folwarcznych,
21) wszelkie zamierzenia inwestycyjne, w tym również zmiany sposobu użytkowania obiektów na terenie folwarku oraz podziały nieruchomości, należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
22) dopuszcza się możliwość rozbiórki obiektów, po przedstawieniu oceny stanu technicznego i uzyskaniu uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Wyznacza się strefę „OW" ochrony zabytków archeologicznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której ustala się następujące wymogi:
   1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w obrębie strefy związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem konserwatorskim,
   2) pozwolenie konserwatorskie, o którym mowa w pkt. 1, należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę oraz przed uzyskaniem przez inwestora zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych, niewymagających pozwolenia na budowę,
   3) prowadzenie nadzoru archeologicznego i ratowniczych badań archeologicznych przez uprawnionego archeologa odbywa się na koszt inwestora.
5. Wyznacza się stanowiska archeologiczne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   AZP 75 – 30 Pęciszów
   - 1/10 – cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej,
   - 2/11 – ślad osadniczy z okresu pradziejowego,
   - 3/12 – ślad osadniczy z okresu pradziejowego, ślad osadniczy z okresu wczesnego średniowiecza, X–XIII wiek,
   - 4/13 – ślad osadniczy z epoki kamienia, ślad osadniczy z okresu pradziejowego,
   - 5/14 – ślad osadniczy z nieznanego okresu (neolit ?), ślad osadniczy z okresu pradziejowego, ślad osadniczy z okresu wczesnego średniowiecza, X–XIII wiek, ślad osadniczy z okresu średniowiecza,
   - 6/15 – punkt osadniczy kultury przeworskiej,
   - 7/16 – ślad osadniczy z okresu nieznanego,
   - 8/17 – ślad osadniczy z epoki kamienia, ślad osadniczy z okresu pradziejowego,
   - 9/18 – punkt osadniczy kultury przeworskiej, ślad osadniczy z okresu średniowiecza,
   - 10/19 – ślad osadniczy z epoki kamienia,
   - 11/20 – ślad osadniczy kultury przeworskiej,
   - 12/21 – punkt osadniczy kultury przeworskiej, punkt osadniczy z okresu pradziejowego, ślad osadniczy z okresu wczesnego średniowiecza, X–XIII wiek,
   - 13/22 – punkt osadniczy z okresu pradziejowego, ślad osadniczy z okresu średniowiecza,
   - 14/23 – stanowisko nie zlokalizowane – ślady osadnicze z IV wieku przed naszą erą.

   AZP 75 – 30 Budczyce
   - 3/26 – osada ? kultury przeworskiej, ślad osadniczy z okresu nieznanego,
   - 4/27 – punkt osadniczy z okresu wczesnego średniowiecza, X–XIII wiek,
   - 5/28 - punkt osadniczy z okresu wczesnego średniowiecza, X–XIII wiek,
   - 6/29 – ślad osadniczy kultury przeworskiej, ślad osadniczy z okresu pradziejowego, ślad osadniczy z okresu wczesnego średniowiecza, X–XIII wiek,
   - 7/30 – punkt osadniczy z okresu pradziejowego, ślad osadniczy z okresu wczesnego średniowiecza, X–XIII wiek,
   - 8/31 – ślad osadniczy z okresu wczesnego średniowiecza, X–XIII wiek,
   - 9/32 – ślad osadniczy z okresu pradziejowego, ślad osadniczy z okresu wczesnego średniowiecza, X–XIII wiek,
   - 10/33 – punkt osadniczy kultury łużyckiej, punkt osadniczy kultury przeworskiej, punkt osadniczy okresu pradziejowego, punkt osadniczy z okresu wczesnego średniowiecza, X–XIII wiek,
   - 11/34 – osada ? kultury przeworskiej,
   - 12/35 – ślad osadniczy z okresu pradziejowego,
   - 13/36 – kopiec ziemny z okresu nieznanego.
6. W obrębie chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie ustala się następujące wymogi:
   1) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz przed uzyskaniem przez inwestora zaświadcze-

nia potwierdzającego akceptację zgłoszenia robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę należy uzyskać pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie prac ziemnych,
2) ewentualne prace ziemne muszą być poprzedzone ratowniczymi badaniami archeologicznymi i wykopaliskowymi oraz prowadzone przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora.

7. Z uwagi na możliwość wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych poza strefą „OW" i udokumentowanymi stanowiskami archeologicznymi obowiązują następujące ustalenia:
1) inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem,
2) w przypadku odkrycia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora.

§ 7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:
1) tereny drogi lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL,
2) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDD – 8 KDD (wieś Pęciszów), KDD (wieś Budczyce),
3) teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem US.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1,
1) lokalizację wszelkich obiektów niebędących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego w szczególności pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych należy uzgadniać z zarządcami dróg,
2) na terenie usług sportu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, obiektu usługowego, elementów reklamowych i informacyjnych oraz zieleni, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

§ 8

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

1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny lub obiekty podlegające ochronie:
1) obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
2) obszar położony w zasięgu strefy „B" ochrony konserwatorskiej,
3) obszar położony w zasięgu strefy „OW" ochrony zabytków archeologicznych,
4) stanowiska archeologiczne.
2. Granice i sposoby zagospodarowania określono odpowiednio:
1) w § 6 ust. 1 i 2 uchwały dla obiektów zabytkowych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
2) w § 6 ust. 3 uchwały dla strefy „B" ochrony konserwatorskiej,
3) w § 6 ust. 4 uchwały dla strefy „OW" ochrony zabytków archeologicznych,
4) w § 6 ust. 5 i 6 uchwały dla stanowisk archeologicznych.
3. W północnej i centralnej części obszaru objętego planem znajdują się stanowiska roślin chronionych: porzeczka czarna, kalina koralowa, centuria pospolita, kruszyna pospolita.
4. W centralnej części wsi na terenie nieruchomości oznaczonej numerem administracyjnym 15 znajduje się stanowisko bociana białego.
5. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, tereny górnicze oraz zagrożone osunięciem się mas ziemnych.

§ 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.

1. Na obszarze objętym planem ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o którym mowa w § 6 ust. 3 i 4 na obszarach położonych w obrębie stref konserwatorskich: „B" ochrony konserwatorskiej, „OW" ochrony zabytków archeologicznych oraz systemów infrastruktury technicznej o których mowa w § 10 ust. 7 pkt. 6.
2. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny objęte zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami 1 R – 22 R (obręb Pęciszów), 1 R – 7 R (obręb Budczyce), 1 R/ZL – 9 R/ZL (obręb Pęciszów), R/ZL (obręb Budczyce), 1 ZL – 19 ZL (obręb Pęciszów), 1 ZL – 13 ZL (obręb Budczyce), za wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej.

§ 10

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

1. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebiegi dróg: lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL (przebieg przez wsie Pęciszów i Budczyce), dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDD – 8 KDD (obręb Pęciszów), KDD (obręb Budczyce), dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDW – 6 KDW (obręb Pęciszów), ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDp – 3 KDp (obręb Pęciszów) oraz transportu rolnego, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDR – 14 KDR (obręb Pęciszów), 1 KDR – 3 KDR (obręb Budczyce).
2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:

1) 1 miejsce na mieszkanie lub pokój hotelowy,
2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
3) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni zabudowy usługowej,
4) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych,
5) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określonych w ust. 2 pkt. 1–4 podlega zsumowaniu.

3. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   1) linie rozgraniczające dróg dojazdowych (KDD), dróg wewnętrznych (KDW), ciągów pieszo-jezdnych (KDp) oraz dróg transportu rolnego (KDR) wyznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego,
   2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania tych sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg oraz przez tereny rolnicze,
   3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach działek własnościowych inwestorów,
   4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
   5) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację nadziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów wbudowanych w granicach terenów przeznaczonych na inne funkcje,
   6) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci, po uzgodnieniu z ich zarządcą.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
   1) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącej rozdzielczej sieci wodociągowej obsługującej istniejącą i projektowaną zabudowę,
   2) wprowadza się obowiązek wyposażenia sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe dla zabezpieczenia przeciwpożarowego obiektów budowlanych.
5. W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków ustala się:
   1) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne do projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej wsi Pęciszów i Budczyce na warunkach określonych przez właściciela sieci,
   2) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora do projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej wsi Pęciszów i Budczyce na warunkach określonych przez właściciela sieci,
   3) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust. 1 oraz przepompowni ścieków,
   4) odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do gminnej oczyszczalni ścieków w Suchej Wielkiej,
   5) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi. dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, lokalizowanych na działkach zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
   1) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo w teren lub do istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych na warunkach określonych przez ich właścicieli oraz na terenach uzbrojonych do kanalizacji deszczowej,
   2) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust. 1,
   3) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej,
   4) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia ww. substancjami, o których mowa w pkt. 3,
   5) nie należy odprowadzać wód opadowych z terenów zielonych.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
   1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej kablowej lub napowietrznej niskiego napięcia na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
   2) dla potrzeb istniejącego i projektowanego zainwestowania (głównie zabudowa mieszkaniowa i usługowa) wyznacza się tereny pod stacje transformatorowe oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 E – 5 E oraz trasy linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia zgodnie z zasadami zawartymi w ust. 1,
   3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń,
   4) dopuszcza się zmianę przeznaczenia niewykorzystanych terenów pod urządzenia elektroenergetyczne oznaczone na rysunku planu symbolami 1 E – 5 E i scalenia ich z terenami sąsiednimi,
   5) pozostawia się przebieg tras istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV wraz z granicami w obrębie których obowiązują ograniczenia, zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi linii elektroenergetycznych,
   6) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych na stały pobyt ludzi oraz trwałego zago-

spodarowania terenu zielenią średnią i wysoką w obrębie granic, o których mowa w ust. 7 pkt. 5,
7) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci elektroenergetycznych na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
8) linie elektroenergetyczne przez teren strefy „B" ochrony konserwatorskiej należy prowadzić jako kablowe.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:
1) na terenie objętym planem wyznaczono przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500, NP 8,4 MPA relacji Czeszów – Wrocław,
2) ustala się strefę kontrolowaną dla gazociągu wysokiego ciśnienia wyznaczoną na rysunku planu – pas terenu 2 x 4 m,
3) w strefie kontrolowanej, o której mowa w pkt. 2, wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
4) w strefie kontrolowanej, o której mowa w pkt. 2, operator gazociągu uprawniony jest do zapobiegania wszelkiej działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu,
5) ustala się obowiązek zapewnienia służbom technicznym swobodnego dojazdu do gazociągu w celu bieżącej obsługi, napraw lub przebudowy oraz przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy kontrolowanej,
6) dopuszcza się na warunkach uzgodnionych z operatorem gazociągu wykonywanie przejazdów i przejść przez teren strefy kontrolowanej gazociągu w celu połączeń komunikacyjnych terenów sąsiadujących przedzielonych gazociągiem,
7) wprowadza się zakaz nasadzania drzew i krzewów w odległości 2 m od osi gazociągu,
8) wszelkie inwestycje budowlane oraz prowadzenie działalności gospodarczej w obrębie strefy kontrolowanej gazociągu wymagają uzgodnienia z operatorem gazociągu,
9) zaopatrzenie w gaz odbiorców poprzez budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia na warunkach określonych przez operatora sieci,
10) ułożenie rozdzielczej sieci gazowej na warunkach określonych przez właściciela sieci oraz zgodnie z zasadami podanymi w ust. 1.
11) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników gazowych stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się wykorzystanie do ogrzewania ekologicznych źródeł ciepła:
1) paliwo płynne lub inne o niskiej zawartości siarki, gazowe, elektryczne oraz niekonwencjonalne źródła energii, przy zastosowaniu urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń,
2) dopuszcza się wykorzystanie paliw stałych z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
3) zbiorniki stacjonowane gazowe lub olejowe należy lokalizować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
4) istniejące lokalne kotłownie na paliwo stałe należy zastępować nowymi, wykorzystującymi technologie grzewcze, o których mowa w pkt. 1.

10. W zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się:
1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej (napowietrznej lub kablowej) – na warunkach określonych przez operatorów sieci,
2) budowę sieci telekomunikacyjnych ułożonych zgodnie z zasadami podanymi w ust. 1,
3) linie telekomunikacyjne przez teren strefy „B" ochrony konserwatorskiej należy prowadzić jako kablowe,
4) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem terenu objętego strefą „B" ochrony konserwatorskiej.

11. W zakresie usuwania odpadów ustala się:
1) usuwanie odpadów stałych komunalnych do szczelnych pojemników – kontenerów i ich późniejsze wywiezienie na gminne wysypisko odpadów komunalnych na warunkach określonych przez dysponenta wysypiska,
2) sposób postępowania z odpadami (w tym innymi) na zasadach określonych w przepisach o odpadach,
3) wytwórcy odpadów zobowiązani są do stosowania technologii minimalizujących powstawanie odpadów i ograniczających ich uciążliwość dla środowiska.

12. W zakresie melioracji ustala się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego lub jego naprawy, w przypadku gdy inwestycje realizowane będą na gruntach zdrenowanych, po uzyskaniu stosownych uzgodnień z właściwym organem do spraw melioracji.

§ 11

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

Rozdział III

Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających – wieś Pęciszów

§ 12

Tereny zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 RM,MN – 7 RM,MN.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) w zabudowie zagrodowej dopuszcza się:

a) adaptację istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niezwiązanej z prowadzoną produkcją rolną oraz budowę nowych budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem wprowadzonym w punkcie e,
b) lokalizację nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) o powierzchni nieprzekraczającej 100 m^2, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolno stojących,
c) lokalizację zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
d) lokalizację urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących,
e) zakazuje się wprowadzenia funkcji mieszkalnej do zabytkowych budynków gospodarczych położonych na terenie zespołu folwarcznego,

3) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację:
a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) nieprzekraczających 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolno stojących,
b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem kulturowym i przy nawiązaniu do lokalnej, historycznej zabudowy o walorach zabytkowych,
2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków (mieszkalne, gospodarcze oraz hodowlane) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3 RM,MN obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 6 ust. 3,
5) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, a zabudowy gospodarczej 1 kondygnacji,
6) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m, a zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, inwentarskie, garaże) nie może przekroczyć 8 m,
7) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 35^0–50^0, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym matowym,
8) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym matowym, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy,
9) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach:
a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej oraz dróg dojazdowych lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
b) 3 m od granicy cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
c) 12 m od granicy lasu,
d) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i innych lub ich części, niespełniających swym położeniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się remont budynków, a w przypadku przebudowy, rozbudowy lub odbudowy należy dostosować się do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w niniejszym planie,
10) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60% powierzchni działki,
11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40% powierzchni działki,
12) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
13) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
14) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2 RM, MN i 4 RM, MN ustala się ograniczenia wynikające z ochrony stanowisk arche-

ologicznych nr 9/18, 13/22, o którym mowa w § 6 ust. 5,

15) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 RM, MN – 7 RM, MN ustala się ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW" ochrony zabytków archeologicznych.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
   1) podział terenu na działki budowlane (dotyczy działek projektowanych):
      a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 25 m dla zabudowy zagrodowej, 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej oraz 16 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
      b) minimalna powierzchnia działki zabudowy zagrodowej nie może być mniejsza niż 1200 m^2, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej 1000 m^2 a zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 600 m^2,
      c) minimalna powierzchnia działki zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 200 m^2,
   2) minimalne wielkości działek oraz szerokości frontu działek określone w ust. 3 pkt. 1 nie mają zastosowania w odniesieniu do terenów, które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały:
      a) są zainwestowane obiektami kubaturowymi,
      b) posiadają podziały geodezyjne lub inne podziały wynikające z aktów notarialnych,
   3) w przypadku gdy powierzchnia terenu podlegającego podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o parametrach określonych w ust. 3 pkt. 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z nowo wydzielonych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni określonej w ust. 3 pkt. 1 (dotyczy skrajnych działek).

§ 13

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 MN – 9 MN.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   2) dopuszcza się lokalizację:
      a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolno stojących,
      b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
   1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem kulturowym i przy nawiązaniu do lokalnej, historycznej zabudowy o walorach zabytkowych,
   2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
   3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
   4) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, a zabudowy gospodarczej 1 kondygnacji,
   5) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m, a zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże) nie może przekroczyć 8 m,
   6) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 35^0–50^0, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi,
   7) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy,
   8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach:
      a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej oraz dróg dojazdowych dróg transportu rolnego lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
      b) 3 m od granicy cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
      c) 12 m od granicy lasu,
      d) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i innych lub ich części, niespełniających swym położeniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się remont budynków, a w przypadku przebudowy, rozbudowy lub odbudowy należy dostosować się do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w niniejszym planie,
   9) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki,
   10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki,

11) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
12) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
   a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
   b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
13) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MN – 8 MN ustala się ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW" ochrony zabytków archeologicznych,
14) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3 MN obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony stanowiska archeologicznego nr 13/22.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
   1) podział terenu na działki budowlane (dotyczy działek projektowanych):
      a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej oraz 16 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
      b) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej nie może być mniejsza niż 1000 m^2 a zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 600 m^2,
      c) minimalna powierzchnia działki zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 200 m^2,
   2) minimalne wielkości działek oraz szerokości frontu działek określone w ust. 3 pkt. 1 nie mają zastosowania w odniesieniu do terenów, które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały :
      a) są zainwestowane obiektami kubaturowymi,
      b) posiadają podziały geodezyjne lub inne podziały wynikające z aktów notarialnych,
   3) w przypadku gdy powierzchnia terenu podlegającego podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o parametrach określonych w ust. 3 pkt. 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z nowo wydzielonych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni określonej w ust. 3 pkt. 1 (dotyczy skrajnych działek).

§ 14

Teren zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem: MNU.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami lokalnymi: sportu i rekreacji (boisko sportowe i plac zabaw dla dzieci), oświaty, kultury oraz handlu, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolno stojących,
   2) dopuszcza się lokalizację:
      a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
   1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem kulturowym i przy nawiązaniu do lokalnej, historycznej zabudowy o walorach zabytkowych,
   2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
   3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
   4) wysokość modernizowanej i nowej zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest: parter i poddasze użytkowe,
   5) wysokość budynku mieszkalnego i usługowego liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m, a budynków gospodarczych i garaży 8 m,
   6) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 35^0–50^0, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
   7) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy,
   8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL,
   9) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60% powierzchni działki,
   10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40% powierzchni działki,
   11) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MNU ustala się ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW" ochrony zabytków archeologicznych,
   12) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,

13) przy realizacji nowego ogrodzenia od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
   a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
   b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
   1) podział terenu na działki zabudowy mieszkaniowo-usługowej w oparciu o następujące zasady,
      a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 25 m,
      b) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1200 m^2.

§ 15

Tereny zabudowy letniskowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ML,MN – 13 ML,MN.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa letniskowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   2) dopuszcza się lokalizacje:
      a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
   1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem kulturowym i przy nawiązaniu do lokalnej, historycznej zabudowy o walorach zabytkowych,
   2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków: mieszkalnych, letniskowych i gospodarczych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
   3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
   4) wysokość nowej zabudowy letniskowej i mieszkaniowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
   5) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i letniskowej liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m,
   6) dachy budynków mieszkalnych i letniskowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 30^0–50^0, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachów,
   7) dopuszcza się lokalizację na każdej działce jednego budynku mieszkalnego lub letniskowego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażu jako budynków wolno stojących o formie przestrzennej nawiązującej do budynku mieszkalnego lub letniskowego, dopuszcza się garaże wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego lub letniskowego,
   8) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 8 m,
   9) dachy budynków gospodarczych i garaży dwuspadowe, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy,
   10) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 ML,MN, 2 ML,MN obowiązują ograniczenia wynikające ze strefy „OW" ochrony zabytków archeologicznych, o których mowa w § 6 ust. 4,
   11) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 ML,MN, 8 ML,MN obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych nr 5/14, 10/19 o których mowa w § 6 ust. 5 i 6,
   12) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach :
      a) 6 m od linii rozgraniczającej dróg: lokalnej, dojazdowych oraz dróg wewnętrznych lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
      b) 3 m od cieków i rowów melioracyjnych,
      c) 12 m od granicy lasu,
      d) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, budynków mieszkalnych, letniskowych i gospodarczych lub ich części, niespełniających swym położeniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się remont budynków, a w przypadku przebudowy, rozbudowy lub odbudowy należy dostosować się do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w niniejszym planie,
   13) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 30% powierzchni działki,
   14) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 70% powierzchni działki,
   15) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
   16) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:

a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
1) podział terenu na działki budowlane (dotyczy działek projektowanych):
a) minimalna szerokość frontu działki letniskowej oraz działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej powinna wynosić 20 m,
b) minimalna powierzchnia działki letniskowej oraz działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinna wynosić 1200 m^2,
2) minimalne wielkości działek oraz szerokości frontu działek określone w ust. 3 pkt. 1 nie mają zastosowania w odniesieniu do terenów, które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały:
a) są zainwestowane obiektami kubaturowymi,
b) posiadają podziały geodezyjne lub inne podziały wynikające z aktów notarialnych,
3) w przypadku gdy powierzchnia terenu podlegającego podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o parametrach określonych w ust. 3 pkt. 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z nowo wydzielonych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni określonej w ust. 3 pkt. 1 (dotyczy skrajnych działek).

§ 16

Teren usług turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem UT.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi turystyki,
2) dopuszcza się lokalizacje:
a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
c) mieszkań towarzyszących, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni obiektu usługowego.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem kulturowym i przy nawiązaniu do lokalnej, historycznej zabudowy o walorach zabytkowych,
2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków usługowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
3) forma przestrzenna rozbudowywanej części budynku powinna być dostosowana do formy przestrzennej istniejącego budynku,
4) wysokość modernizowanej i nowej zabudowy usługowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych,
5) wysokość nowej zabudowy usługowej liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m,
6) dach nowego budynku usługowego należy nawiązać do formy, geometrii oraz pokrycia do dachów budynków istniejących,
7) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UT obowiązują ograniczenia wynikające ze strefy „OW" ochrony zabytków archeologicznych, o których mowa w § 6 ust. 4,
8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej,
9) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki,
10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
11) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
12) przy realizacji ogrodzenia od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
b) zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

§ 17

Teren usług sportu, oznaczony na rysunku planu symbolem US.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi sportu i rekreacji,
2) dopuszcza się lokalizację:
a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
b) obiektów usługowych i sanitarnych związanych z przeznaczeniem podstawowym o maksymalnej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 100 m^2,
c) obiektów małej architektury,
d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych terenowych, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się:
1) wysokość obiektów usługowych liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m,
2) należy stosować dachy dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi, kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 30^0 do 50^0,
3) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni zabudowy nie powinna przekroczyć 20% powierzchni działki,

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 80% powierzchni działki,
5) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
6) od strony dróg: dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7 KDD oraz wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KDW wprowadza się obowiązek należytego zabezpieczenia terenu sportowego w sposób zapewniający bezpieczeństwo przebywającym na boisku oraz na terenach przyległych.

§ 18

Tereny lasów, zadrzewień i zakrzewień oraz tereny rolnicze do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ZL – 19 ZL, 1 R/ZL – 9 R/ZL.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią lasy, zadrzewienia i zakrzewienia oraz dolesienia,
   2) dopuszcza się lokalizację:
      a) ciągów pieszo-rowerowych,
      b) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
   3) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną, lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się:
   1) obowiązek zachowania i uporządkowania istniejącej zieleni leśnej,
   2) minimalna szerokość ciągu pieszo-rowerowego 3 m,
   3) wysokość zabudowy związanej z gospodarką leśną nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych,
   4) wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
   5) dachy budynków związanych z gospodarką leśną dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 35^0 do 50^0.

§ 19

Tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 R – 22 R.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze,
   2) dopuszcza się lokalizację:
      a) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),
      b) urządzeń telekomunikacyjnych – 1 stacji bazowej telefonii komórkowej, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu 12 R,
      c) zadrzewień i zakrzewień,
      d) zalesień na gruntach rolnych pod warunkiem, że grunt spełnia co najmniej jeden z niżej wymienionych warunków:
         – areał przeznaczony do zalesienia będzie zwarty o minimalnej powierzchni 0,4 ha, a maksymalnej 30 ha oraz nie będzie utrudniał zagospodarowania terenów sąsiednich (w tym również rolniczych),
         – jest gruntem w którym gleby klasy bonitacyjne V i VI stanowią nie mniej niż 80% powierzchni,
         – jest gruntem położonym na stoku o średnim nachyleniu powyżej 15%,
         – jest gruntem okresowo zalewanym,
         – jest gruntem zdegradowanym w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
         – jest gruntem położonym w strefie źródliskowej rzeki potoków, wzdłuż brzegów rzek oraz zbiorników wodnych,
         – jest gruntem po wyeksploatowanym piasku, żwirze, torfie lub glinie,
      e) stawów hodowlanych,
      f) niezbędnych dróg do obsługi terenów rolniczych,
      g) urządzeń wodnych kształtujących stosunki wodne, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych,
      h) ciągów pieszych i rowerowych (w tym również szlaków turystycznych),
   3) zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.
2. W zakresie zasad i ochrony kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
   1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 R, 4 R, 5 R, 6 R, 8 R, 16 R, 18 R, 19 R ustala się ograniczenia wynikające ze strefy „OW" ochrony zabytków archeologicznych, o których mowa w § 6 ust. 4,
   2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5 R, 13 R, 11 R, 8 R, 14 R, 15 R ustala się ograniczenia wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych: 1/10, 2/11, 3 /12, 6/15, 4/13, 12/21, 11/20 arkusz AZP 75 – 30, o których mowa w § 6 ust. 5 i 6,
   3) na części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12 R, stanowiącego teren dawnego zagospodarowania parkowego i ogrodów gospodarczych ustala się ograniczenia wynikające z położenia w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 6 ust. 3.

§ 20

Tereny wód śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 WS – 12 WS (cieki wodne, rowy melioracyjne).

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią wody śródlądowe (cieki wodne, rowy melioracyjne).
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się:
   1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie oraz wód podziemnych,

2) dopuszcza się przykrycie rowów melioracyjnych,
3) wprowadza się obowiązek pozostawienia wolnego pasa terenu przy rowach melioracyjnych i ciekach wodnych o szerokości min. 3 m celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji (w tym również urządzeń wodnych).

§ 21

Tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 E – 5 E.
1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią urządzenia elektroenergetyczne,
   2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz urządzania terenów ustala się:
   1) adaptację istniejących stacji transformatorowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 E, 4 E z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji oraz budowę nowych stacji oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2 E, 3 E, 5 E,
   2) w przypadku realizacji obiektów kubaturowych wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu stacji,
   3) przy grodzeniu stacji transformatorowych wprowadza się następujące zasady:
      a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 150 cm,
      b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

§ 22

Teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL.
1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga lokalna klasy L (droga powiatowa nr 1335 D),
   2) dopuszcza się lokalizację:
      a) chodników i ścieżek rowerowych,
      b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
      c) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
   1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 15 m w przekroju drogowym, 12 m w przekroju ulicznym (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu),
   2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – 6 m,
   3) skrzyżowanie drogi lokalnej z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
   4) krzyżowania drogi z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 23

Tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDD – 8 KDD.
1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi dojazdowe,
   2) dopuszcza się lokalizację:
      a) chodników i ścieżek rowerowych,
      b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
      c) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
   1) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 12 m dla drogi 1 KDD oraz 10 m dla dróg pozostałych (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu),
   2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – 5 m,
   3) skrzyżowania dróg dojazdowych z drogą lokalną na warunkach określonych przez zarządcę drogi lokalnej.
   4) krzyżowania dróg z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 24

Tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDW – 6 KDW.
1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi dojazdowe wewnętrzne,
   2) dopuszcza się lokalizację:
      a) chodników,
      b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
      c) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
   1) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 8 m (dopuszczalne zmniejszenie linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu),
   2) skrzyżowania dróg dojazdowych wewnętrznych z pozostałymi drogami na warunkach określonych przez zarządców dróg,
   3) krzyżowania dróg z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci,
   4) realizacja drogi wewnętrznej jest obowiązująca w przypadku dokonania podziału nieruchomości, zgodnie z proponowanymi na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego nieruchomości,
   5) w przypadku dokonania innego podziału nieruchomości niż proponowany na rysunku planu – zgodnego z zasadami podziału nieruchomości ustalonymi w uchwale, dopuszcza się:

a) zmianę przebiegu drogi wewnętrznej o parametrach i warunkach ustalonych w ust. 2 pkt. 1 za zgodą zarządcy drogi,
b) odstąpienie od jej realizacji.

§ 25

Tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDp – 3 KDp.
1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią ciągi pieszo-jezdne,
   2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się minimalną szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających – 5 m.

§ 26

Tereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDR – 14 KDR.
1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi transportu rolnego,
   2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się minimalną szerokość dróg transportu rolnego w liniach rozgraniczających – 4 m.

§ 27

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 RM,MN – 7 RM,MN, 1 MN – 9 MN, 1 ML,MN – 13 ML,MN, MNU, UT w wysokości 1%,
2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: US, 1 R – 22 R, 1 ZL – 19 ZL, 1 R/ZL – 9 R/ZL, 1 WS – 12 WS, 1 E – 5 E, KDL, 1 KDD – 8 KDD, 1 KDW – 6 KDW, 1 KDp – 3 KDp, 1 KDR – 14 KDR w wysokości 0,1%.

Rozdział IV

Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających – część wsi Budczyce

§ 28

Tereny lasów, zadrzewień i zakrzewień oraz tereny rolnicze do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ZL - 13 ZL, R/ZL.
1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią lasy, zadrzewienia i zakrzewienia oraz dolesienia,
   2) dopuszcza się lokalizację:
      a) ciągów pieszo-rowerowych,
      b) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
   3) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną, lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się:
   1) obowiązek zachowania i uporządkowania istniejącej zieleni leśnej,
   2) minimalna szerokość ciągu pieszo-rowerowego 3 m,
   3) wysokość zabudowy związanej z gospodarką leśną nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych,
   4) wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m,
   5) dachy budynków związanych z gospodarką leśną dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 35^0 do 50^0.

§ 29

Teren urządzeń obsługi gospodarki leśnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZLU.
1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią urządzenia obsługi gospodarki leśnej,
   2) dopuszcza się lokalizację:
      a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
      b) dróg służących gospodarce leśnej,
      c) urządzeń sportowo-rekreacyjnych.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się:
   1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
   2) forma przestrzenna modernizowanej i rozbudowywanej części budynku powinna być dostosowana do formy przestrzennej istniejącego budynku,
   3) wysokość zabudowy związanej z obsługą gospodarki leśnej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych,
   4) wysokość nowej zabudowy związanej z obsługą gospodarki leśnej liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy nie może przekroczyć 10 m,
   6) dachy budynków związanych z obsługą gospodarki leśnej dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 35^0 do 50^0,
   5) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi transportu rolnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 KDR,
   6) obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

§ 30

Tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 R – 7 R.
1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze,
   2) dopuszcza się lokalizację:

a) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),
b) urządzeń telekomunikacyjnych – 1 stacji bazowej telefonii komórkowej,
c) zadrzewień i zakrzewień,
d) zalesień na gruntach rolnych pod warunkiem, że grunt spełnia co najmniej jeden z niżej wymienionych warunków:
– areał przeznaczony do zalesienia będzie zwarty o minimalnej powierzchni 0,4 ha, a maksymalnej 30 ha oraz nie będzie utrudniał zagospodarowania terenów sąsiednich (w tym również rolniczych),
– jest gruntem w którym gleby klasy bonitacyjne V i VI stanowią nie mniej niż 80% powierzchni,
– jest gruntem położonym na stoku o średnim nachyleniu powyżej 15%,
– jest gruntem okresowo zalewanym,
– jest gruntem zdegradowanym w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
– jest gruntem położonym w strefie źródliskowej rzeki potoków, wzdłuż brzegów rzek oraz zbiorników wodnych,
– jest gruntem po wyeksploatowanym piasku, żwirze, torfie lub glinie,
e) stawów hodowlanych,
f) niezbędnych dróg do obsługi terenów rolniczych,
g) urządzeń wodnych kształtujących stosunki wodne, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych,
h) ciągów pieszych i rowerowych (w tym również szlaków turystycznych),

3) zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.

2. W zakresie zasad i ochrony kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 R, 4 R, 7 R ustala się ograniczenia wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych: 3/26, 4/27, 5/28, 6/29, 7/30, 8/31, 9/32, 10/33, 11/34, 12/35, 13/36 arkusz AZP 75 – 30, o których mowa w § 6 ust. 5.

§ 31

Tereny wód śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 WS – 4 WS (cieki wodne, rowy melioracyjne).

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią wody śródlądowe (cieki wodne, rowy melioracyjne).

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się:
1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie oraz wód podziemnych,
2) dopuszcza się przykrycie rowów melioracyjnych,
3) wprowadza się obowiązek pozostawienia wolnego pasa terenu przy rowach melioracyjnych i ciekach wodnych o szerokości min. 3 m celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji (w tym również urządzeń wodnych).

§ 32

Teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga lokalna klasy L (droga powiatowa nr 1335 D),
2) dopuszcza się lokalizację:
a) chodników i ścieżek rowerowych,
b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
c) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 15 m w przekroju drogowym, 12 m w przekroju ulicznym (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu),
2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – 6 m,
3) skrzyżowanie drogi lokalnej z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
4) krzyżowania drogi z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 33

Teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga dojazdowa,
2) dopuszcza się lokalizację:
a) chodników i ścieżek rowerowych,
b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
c) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu),
2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – 5 m,
3) skrzyżowania drogi dojazdowej z drogą lokalną na warunkach określonych przez zarządcę drogi lokalnej.

4) krzyżowania drogi z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 34

Tereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDR – 3 KDR.

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

§ 35

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 R – 7 R, 1 ZL – 13 ZL, R/ZL, 1 WS – 4 WS, KDL, KDD, 1 KDR – 3 KDR, ZLU w wysokości 0,1%.

R o z d z i a ł V

Przepisy końcowe

§ 36

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawonia.

§ 37

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

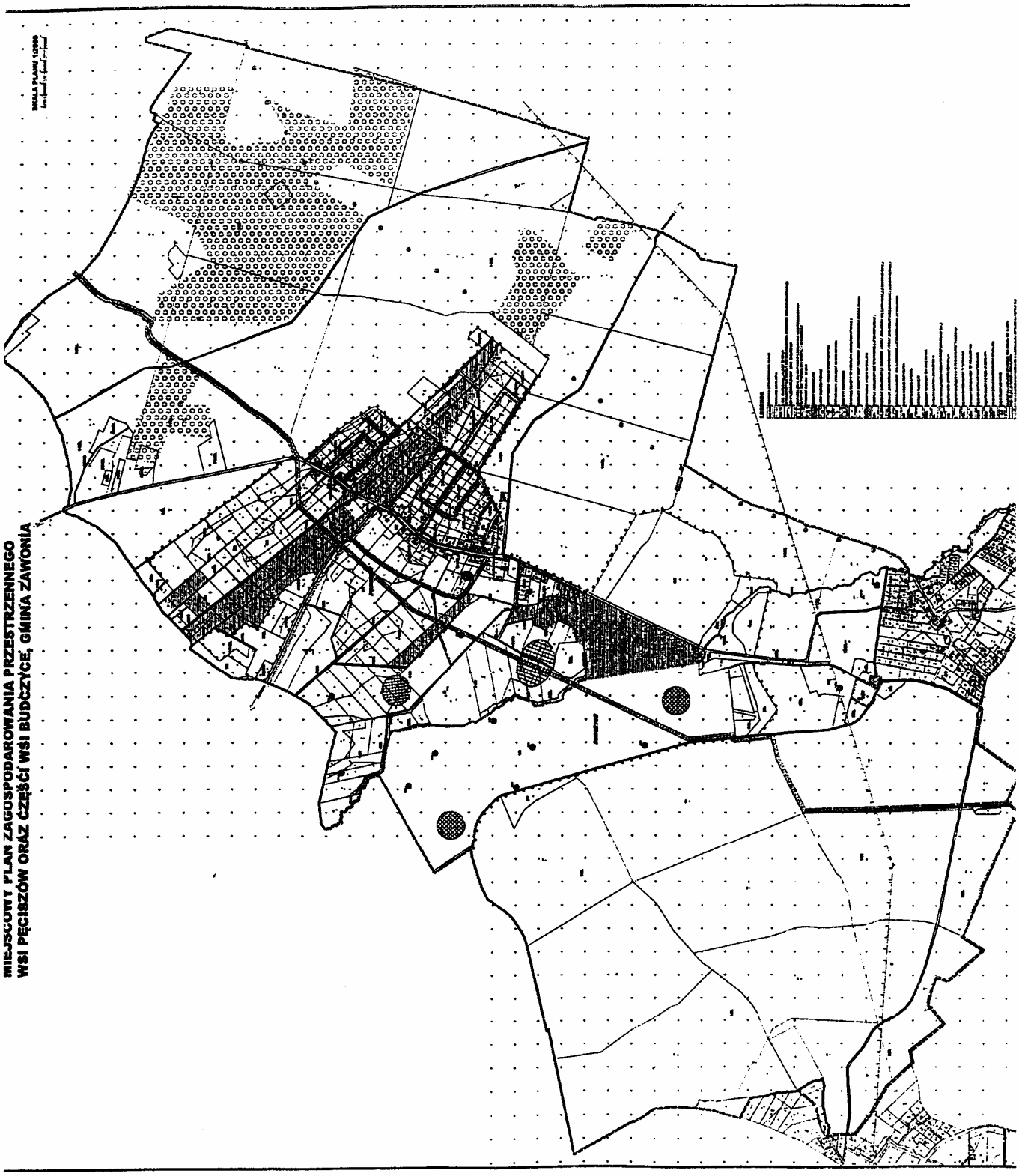
§ 38

Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej gminy Zawonia.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY

DOROTA WOROTNIAK

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Zawonia z dnia 26 kwietnia 2007 r. (poz. 1791)



Załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy Zawonia z dnia 26 kwietnia 2007 r. (poz. 1791)

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Pęciszów oraz części wsi Budczyce, gmina Zawonia" inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się sfinansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w kwocie około 4147187, 00 zł.

§ 2

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

§ 3

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Zawonia.

Załącznik nr 3 do uchwały Rady Gminy Zawonia z dnia 26 kwietnia 2007 r. (poz. 1791)

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pęciszów oraz części wsi Budczyce, gmina Zawonia" podczas wyłożenia do publicznego wglądu

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

1. Wnoszący uwagę – Pan Adam Flajszer zam. ul. Marii Konopnickiej 62, 51-142 Wrocław.

Data wpływu uwagi – 6 marca 2007 r.
Treść uwagi – właściciel działki wnioskuje o przesunięcie drogi w projekcie planu z terenu części działki nr 220/2 na teren działki nr 219/2.
Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – część działki nr 220/2, obręb Pęciszów.
Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:
– część działki nr 220/2 – teren drogi klasy D – dojazdowa, oznaczony na rysunku planu symbolem 8 KDD.
Rozstrzygnięcie uwagi – uwzględniona.
Uzasadnienie:
Uwagę uwzględniono ze względu na zieleń znajdującą się przy granicy od strony działki nr 219/2. Po uwzględnieniu uwagi część działki nr 220/2 przeznaczono pod zabudowę letniskową oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,symbol 12 ML,MN.

2. Wnoszący uwagę – Pan Tadeusz Pinter, zam. Pęciszów 6, 55-106 Zawonia.

Data wpływu uwagi – 7 marca 2007 r.
Treść uwagi – właściciel działki nie zgadza się na przeznaczenie działki w projekcie planu pod teren rolniczy. Wnosi o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działka nr 214/1, obręb Pęciszów.
Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga –
teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem 22 R.
Rozstrzygnięcie uwagi – nieuwzględniona.
W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawonia" działka nr 214/1, obręb Pęciszów jest przeznaczona pod teren użytków rolnych, dla których niedopuszczalna jest jakakolwiek zabudowa, w tym związana z produkcją rolniczą.

3. Wnoszący uwagę – Państwo Barbara i Horst Urbańczyk, zam. ul. Podróżnicza 43, 53-208 Wrocław.

Data wpływu uwagi – 14 marca 2007 r.
Treść uwagi – właściciele działek nie zgadzają się na poprowadzenie przez teren działki drogi dojazdowej oraz dróg wewnętrznych.
Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działka nr 163, obręb Pęciszów.
Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:
- część działki nr 163 – teren zabudowy letniskowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ML,MN
- część działki nr 163 – teren drogi klasy D dojazdowa, oznaczony na rysunku planu symbolem 4 KDD,
- część działki nr 163 – tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDW i 2 KDW.

Rozstrzygnięcie uwagi – uwzględniona w części dotyczącej likwidacji drogi dojazdowej 4 KDD oraz drogi wewnętrznej 2 KDW. Nieuwzględniono uwagi dotyczącej likwidacji drogi wewnętrznej 1 KDW.
Uzasadnienie:
Z uwagi na możliwość przyjęcia w projekcie planu innych rozwiązań projektowych zapewniających podział działek oraz możliwość obsługi komunikacyjnej uznano za zasadne zlikwidowanie dróg oznaczonych w projekcie planu symbolami 4 KDD i 2 KDW. Natomiast pozostawiono bez zmian przebieg drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu 1 KDW. Umożliwia ona podział działki nr 163 oraz sąsiednich oraz zapewnia dostęp do drogi publicznej. Teren po zlikwidowanych drogach został przeznaczony w projekcie planu pod zabudowę letniskową oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, symbol 1 ML,MN.

4. Wnoszący uwagę – Pani Alicja Kowalska, zam. ul. Buska 4/17, 53-326 Wrocław, Pan Adam Flajszer, zam. ul. Marii Konopnickiej 62, 51-142 Wrocław.
Data wpływu uwagi – 19 marca 2007 r.
Treść uwagi – właściciele działki wnoszą o zwężenie w projekcie planu drogi dojazdowej na odcinku między działką nr 219/2 a końcem działki nr 221.
Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działki nr 220/2, 221, obręb Pęciszów.
Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:
- część działki nr 220/2 – teren drogi klasy D dojazdowa, oznaczony na rysunku planu symbolem 9 KDD,
- część działki nr 221 – teren zabudowy letniskowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 13 ML,MN.

Rozstrzygnięcie uwagi – uwzględniona.
Uzasadnienie:
Ze względu na przesunięcie drogi na teren działki nr 219/2 obsługującej teren 11 ML,MN oraz 10 ML,MN (uwaga nr 1) celowe jest zmniejszenie linii rozgraniczającej odcinka drogi dojazdowej o długości około 90 m dochodzącej do istniejącego kompleksu leśnego. W projekcie planu przy działce nr 221 droga pozostaje bez zmian (około 6 m). Teren po zmniejszeniu linii rozgraniczających drogi dojazdowej został przeznaczony w projekcie planu pod zabudowę letniskową oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, symbol 12 ML,MN.