



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 28 grudnia 2016 r.

Poz. 6011

UCHWAŁA NR XXV/324/16 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 24 listopada 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jurczyce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XL/427/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 stycznia 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jurczyce, po stwierdzeniu, iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie wprowadzonego uchwałą nr VII/57/15 z dnia 30 kwietnia 2015 r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwała co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Jurczyce - w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały - zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt 1, 2, 3 w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego;
- 7) obszar zabytkowego parku pałacowego;
- 8) budynki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków objęte ochroną na mocy zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 9) aleje i szpalery drzew wskazane do zachowania;
- 10) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolami: MN, RM, M, M/U, US, IT, ZL, ZP, WS, R, KD, KDD, KDPj.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć towarzyszące niezbędne urządzenia budowlane, dojścia i dojazdy do budynków i innych obiektów, zjazdy na działki, a w przypadku zabudowy mieszkaniowo - usługowej, usługowej i produkcyjnej również parkingi;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanego budynku; wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której musi znajdować się najbardziej wysunięty element ściany budynku o funkcji mieszkalnej; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla innych budynków;
- 5) obiektach pomocniczych – należy przez to rozumieć wiaty garażowe i gospodarcze, altany ogrodowe oraz obiekty małej architektury, a w przypadku zabudowy zagrodowej również budowle rolnicze;
- 6) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć wiodący sposób zagospodarowania terenu;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym terenu lub zagospodarowaniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu mogące być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu;
- 8) powierzchni zabudowy budynków – należy przez to rozumieć powierzchnię pod nadziemnymi częściami budynków, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian budynku;
- 9) produkcji nieuciążliwej - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną niezaliczoną do przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem.

Rozdział 2. **USTALENIA OGÓLNE**

§ 5. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą nowych budynków oraz rozbudowywanych części budynków istniejących;
- 2) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków lub ich części, znajdujących się w mniejszej odległości od dróg niż określają to wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 3) za zgodne z planem uznaje się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków o geometrii dachu lub wysokości niezgodnej z ustaleniami określonymi w planie, bez konieczności dostosowywania formy dachu i wysokości budynku do ustaleń planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w pkt 4;
- 4) w przypadku nadbudowy istniejących budynków oraz przebudowy istniejących budynków w zakresie zmiany geometrii dachu, obowiązują ustalenia określone w planie jak dla nowej zabudowy;
- 5) określone w planie ustalenia dotyczące geometrii dachów budynków nie wiążą obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji obiektów przekraczających 20 m wysokości, za wyjątkiem obiektów związanych z łącznością publiczną, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 7) ustalenia określone w Rozdziale III dla poszczególnych terenów, dotyczące dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków gospodarczych i garażowych, dotyczą również odpowiednio wiat gospodarczych i garażowych;
- 8) ustala się zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego elewacji budynków mieszkalnych;
- 9) ustala się zakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm, przy czym maksymalną wysokość ogrodzeń od strony dróg ustala się na 1,80 m;
- 10) za zgodne z ustaleniami planu uznaje się lokalizację bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych.

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

- 1) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny:
 - a) oznaczone symbolem MN – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) oznaczone symbolami: M/U, M – zaliczone do terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - c) oznaczone symbolem RM – zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) oznaczony symbolem US – zaliczony do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 2) w terenach oznaczonych symbolem MN ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi, obiektów handlu hurtowego, a także punktów skupu i składowania surowców wtórnych i zakładów kamieniarskich;
- 3) w terenach oznaczonych symbolami: M, M/U ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z handlem hurtowym, punktów skupu i składowania surowców wtórnych i zakładów kamieniarskich;
- 4) w terenach położonych poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego oraz poza granicą Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, z wyłączeniem terenów komunikacji, dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych oraz tablic reklamowych instalowanych na ogrodzeniach i budynkach, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 6;
- 5) w terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego oraz w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, z wyłączeniem terenów komunikacji, ustala się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych z dopuszczeniem tablic reklamowych instalowanych na budynkach i ogrodzeniach, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 6 oraz § 7 pkt 3 lit. g, pkt 4 lit. d;
- 6) w terenach innych niż tereny komunikacji, maksymalna powierzchnia tablicy reklamowej nie może przekraczać 1,5 m², przy czym dopuszcza się instalowanie maksymalnie jednej reklamy na działce;
- 7) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych w terenach komunikacji drogowej o maksymalnej powierzchni wynoszącej 0,5 m²;
- 8) ustala się ochronę oznaczonych na rysunku planu alei i szpalerów drzew polegającą na obowiązku ich zachowania i uzupełniania;

9) obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – OWO 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” – wymagającego wysokiej ochrony.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytków obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze objętym planem, występują obszary i obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - a) historyczny układ ruralistyczny przysiółka,
 - b) pałac i park pałacowy,
 - c) dom mieszkalny nr 12/14;
- 2) obiekty figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków, o których mowa w pkt 1, obejmuje się ochroną konserwatorską polegającą na:
 - a) poddaniu restauracji i modernizacji technicznej obiektów zabytkowych z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - b) zachowaniu bryły, kształtu i geometrii dachu, zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych oraz kolorystyki elewacji,
 - c) utrzymaniu, a w przypadku zniszczenia, odtworzeniu historycznego detalu architektonicznego,
 - d) zachowaniu kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, utrzymaniu lub odtworzeniu oryginalnej stolarki okien i drzwi,
 - e) zharmonizowaniu nowych otworów z zabytkową elewacją budynku,
 - f) zachowaniu układu i wystroju wnętrz oraz dążeniu do jego odtworzenia,
 - g) montowaniu elementów elewacyjnych instalacji technicznych oraz reklam z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;
- 3) obszar parku pałacowego figurującego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, o którym mowa w pkt 1, obejmuje się ochroną konserwatorską polegającą na:
 - a) zachowaniu historycznego układu przestrzennego i kompozycji zieleni,
 - b) obowiązku działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych,
 - c) zakazie zabudowy kubaturowej,
 - d) zakazie wprowadzania przegród dzielących optycznie historyczny park oraz zakazie podziałów,
 - e) zakazie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu
 - f) zakazie ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia - w nawiązaniu do lokalnych historycznych ogrodzeń,
 - g) zakazie lokalizacji reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z obiektem,
 - h) zakazie prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- 4) ustala się wyznaczoną na rysunku planu strefę ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego równoznaczną z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w granicach której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) należy przyznać pierwszeństwo działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym oraz należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu,
 - b) modernizacja, przebudowa i rozbudowa istniejących obiektów oraz realizacja nowej zabudowy, powinny być zharmonizowane z historyczną kompozycją przestrzenno –architektoniczną oraz powinny nawiązywać do tradycyjnej, lokalnej zabudowy pod względem gabarytów, skali, ukształtowania bryły, kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego, podziałów otworów okiennych i drzwiowych,

- c) ustala się zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego elewacji budynków,
 - d) ustala się zakaz umieszczania reklam lub innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z obiektem, dopuszcza się umieszczanie szyldów w nieagresywnej formie,
 - e) ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych linii energetycznych,
 - f) ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących silosów,
 - g) ustala się nakaz zachowania historycznego układu dróg, cieków i drzewostanu;
- 5) na obszarze objętym granicą opracowania, wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, w granicach której, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych powodzią, obowiązuje ustalenie: na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q1% i Q10%) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) na obszarze położonym w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy” obowiązują nakazy i zakazy określone w rozporządzeniu Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21 listopada 2006r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy” (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 252. poz. 3735 oraz z 2008 r. Nr 317 poz. 3923);
- 2) na obszarze położonym w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Łęgi nad Bystrzycą”, obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w terenie 1US obowiązują ustalenia określone w § 16 ust. 6 oraz w § 6 pkt 4, 6;
- 2) w terenach: 1KD, 1KDD, 2KDD, 3KDD, od 1KDPj do 4KDPj obowiązują ustalenia określone w § 16 ust. od 12 do 16, w § 14 pkt 1 oraz w § 6 pkt 7.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek wynoszącą 1000 m²;
- 2) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90° z tolerancją do 15°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1-3, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w granicach pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania wyznaczonego wzdłuż linii elektroenergetycznej SN, którego granice przebiegają w odległości 2,5 m od osi linii, obowiązuje:
 - a) zakaz nasadzeń zieleni o wysokości przekraczającej 3,0 m,
 - b) nakaz określony w § 13 pkt 4,
 - c) zakaz lokalizacji budynków niezwiązanych z energetyką;
- 2) w przypadku jeśli odległość 0,3 m od rzutu skrajnych przewodów linii elektroenergetycznej SN wykracza poza granice pasa technologicznego, ustalenia określone w pkt 1 należy stosować dla obszaru odpowiednio poszerzonego pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania linii SN.

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

- 1) w zakresie infrastruktury technicznej dystrybucyjnej:
 - a) na obszarze planu, za wyjątkiem terenów: 1ZL, 2ZL, 1RM, 2RM, 3RM, 1R, 2R, 3R, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnej, a w przypadku terenów oznaczonych symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP obowiązują dodatkowo ustalenia określone w § 7 pkt 3 lit. e,
 - b) w terenach: 1RM, 2RM, 3RM, 1R, 2R, 3R dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci infrastruktury technicznej dystrybucyjnej, z dopuszczeniem remontu i przebudowy istniejących sieci i urządzeń naziemnych,
 - c) w terenach: 1ZL, 2ZL dopuszcza się jedynie infrastrukturę techniczną związaną z łącznością publiczną z możliwością przebudowy innych istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z łącznością publiczną, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązuje zapewnienie dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji;
- 5) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - ustala się zakaz realizacji trafostacji słupowych,
 - ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych,
 - ustala się zakaz realizacji wolno stojących elektrowni wiatrowych,
 - dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazu określonego w tiret czwarte,
 - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - docelowo ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,
 - d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: obowiązują ustalenia określone w pkt 2,
 - e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
 - wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki albo odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
 - w przypadku prowadzenia działalności usługowej lub produkcyjnej ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora,
 - f) w zakresie zagospodarowania odpadów:
 - ustala się sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów, a miejsce takie należy obudować,

g) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło:

- ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem określonych w pkt 5 lit. b tiret czwarte.

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

- 1) w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo – jezdnych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, drogowych obiektów inżynierskich, infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, zieleni przydrożnej, zjazdów oraz obiektów małej architektury;
- 2) za zgodne z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg: miejsc postojowych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne;
- 4) obowiązują następujące parametry dróg, o których mowa w pkt 3:
 - a) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, za wyjątkiem terenów: ZP, ZL, R, RM, dla których ustala się minimalną szerokość pasa drogowego wynoszącą 10,0 m,
 - b) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych, obowiązuje realizacja placów do zawracania, o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m,
 - c) w rejonie skrzyżowań dróg należy stosować trójkąty widoczności o wymiarach 5,0 m x 5,0 m;
- 5) każda działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej albo ciągu pieszo-jezdnego, a w przypadku działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową – do drogi publicznej, drogi wewnętrznej, ciągu pieszo-jezdnego albo drogi transportu rolnego; każdej nowo wydzielanej działce budowlanej należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny o szerokości min. 4,5 m;
- 6) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:
 - a) dla nowych budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej oraz budynku o którym mowa w § 16 ust. 2 pkt 2 lit. a: 2 stanowiska postojowe przypadające na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 30m² powierzchni lokalu użytkowego,
 - b) dla nowych budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - c) dla nowych budynków produkcyjnych: 1 stanowisko postojowe na każde 100 m² powierzchni całkowitej budynku;
- 7) ponadto na całym obszarze objętym planem, liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych;
- 8) ustala się następujący sposób realizacji miejsc postojowych:
 - a) w przypadku budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej - jako stanowiska postojowe zewnętrzne lub garażowe,
 - b) w przypadku budynków mieszkalno-usługowych, usługowych i produkcyjnych - jako stanowiska zewnętrzne, garażowe lub w formie parkingów.

§ 15. W zakresie obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, obowiązują następujące ustalenia: wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KD, od 1KDPj do 4KDPj, 1US, 1IT stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 16. Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1MN do 5MN, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów pomocniczych,
 - c) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa usługowa;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące:
 - 1000 m² - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
 - 550 m² - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²,
 - c) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 550 m²,
 - d) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w terenie 1MN w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD oraz w odległości 20,0 m o skrajnego toru kolejowego,
 - w terenie 2MN w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD oraz w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2KDPj,
 - w terenie 3MN w odległości od 8,0 m do 12,5 m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD, w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 3KDD oraz w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 4KDPj,
 - w terenie 4MN w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej terenu 3KDD, w odległości od 5,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1IT oraz w odległości od 11,0 m do 12,5 m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD,
 - w terenie 5MN w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2KDD,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać:
 - 0,5 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
 - 0,6 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, w przypadku lokalizacji towarzyszącego budynku usługowego,
 - 0,7 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - f) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 30 % powierzchni działki budowlanej - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej oraz 35% - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

g) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50 % powierzchni działki budowlanej - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej oraz 40% - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

5) zasady kształtowania zabudowy:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
- b) budynki mieszkalne lokalizowane w terenach: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, należy projektować o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
- c) budynki mieszkalne lokalizowane w terenie 5MN, należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym w przypadku budynków o dwóch kondygnacjach nadziemnych - druga kondygnacja musi znajdować się w poddaszu użytkowym,
- d) wysokość nowych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9,0 m,
- e) wysokość budynków usługowych nie może przekraczać 7,0 m,
- f) wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 6,0 m,
- g) budynki lokalizowane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, należy projektować na rzucie prostokąta,
- h) w odniesieniu do budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, ustala się nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,
- i) w przypadku tynkowanych elewacji budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, beżu, jasnej żółci,
- j) w przypadku tynkowanych elewacji budynków lokalizowanych poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółci, zieleni,
- k) dachy budynków lokalizowanych w terenach: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, należy projektować jako dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką cementową lub ceramiczną w kolorze ceglastym,
- l) dachy budynków lokalizowanych w terenie 5MN, należy projektować jako dwuspadowe lub czterospadowe - kopertowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 20° do 45°, kryte dachówką cementową lub ceramiczną w kolorze ceglastym, brązowym lub czarnym.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1M/U, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
 - a) wydzielanie lokali mieszkalnych i usługowych w budynku pałacu,
 - b) lokalizację towarzyszących budynków gospodarczych,
 - c) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 20% powierzchni działki budowlanej, minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,05 a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,8,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej,

c) teren położony jest na obszarach zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) dla budynku pałacu ustala się obowiązek zachowania historycznej liczby kondygnacji nadziemnych oraz wysokości,
- b) dla budynku pałacu ustala się zakaz nadbudowy,
- c) wysokość budynków gospodarczych nie może przekraczać 7,0 m,
- d) budynki należy projektować na rzucie prostokąta,
- e) ustala się nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,
- f) w przypadku tynkowanych elewacji budynków należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, beżu, jasnej żółci,
- g) dachy budynków - dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. h oraz i,
- h) ustala się obowiązek zachowania historycznej geometrii dachu budynku pałacu,
- i) ustala się obowiązek stosowania, jako pokrycia dachów, dachówki cementowej lub ceramicznej w kolorze ceglącym matowym, a przypadku obiektu zabytkowego posiadającego inne pokrycie, należy stosować materiały historyczne właściwe dla danego obiektu.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1M do 7M, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz zagrodowej, z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
 - a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) lokalizację budynków usługowych,
 - c) lokalizację budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
 - d) lokalizację towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych niezwiązanych z zabudową zagrodową oraz obiektów pomocniczych,
 - e) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa produkcyjna i magazynowo - składowa;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą:
 - 1000 m² - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
 - 550 m² - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lokalizowanej w terenach oznaczonych symbolami: 1M, 2M, 3M, 5M, 7M, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²,
 - c) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lokalizowanej w terenach oznaczonych symbolami: 4M, 6M, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 700 m²,

- d) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 550 m²,
- e) w terenie 4M ustala się oznaczoną na rysunku planu obowiązującą linię zabudowy w odległości od 6,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu 3KDD
- f) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
- w terenie 1M w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenów: 3KDD i 4KDPj,
 - w terenie 2M w odległości od 4,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 3KDD,
 - w terenie 4M w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2KDD,
 - w terenie 5M w odległości od 5,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 3KDD,
 - w terenie 6M w odległości od 0 do 6,0 m od linii rozgraniczającej terenów: 2KDD, 3KDD,
 - w terenie 7M w odległości od 1,5 m do 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2KDD,
- g) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,8,
- h) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej,
- i) niewielka część terenu 7M położona jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, w obrębie którego obowiązują przepisy odrębne;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
- b) budynki mieszkalne lokalizowane w terenach: 1M, 2M, 3M, 4M, 6M, 7M oraz 5M w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, należy projektować o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
- c) budynki mieszkalne lokalizowane w terenie 5M poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym w przypadku budynków o dwóch kondygnacjach nadziemnych - druga kondygnacja musi znajdować się w poddaszu użytkowym,
- d) wysokość nowych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9,0 m,
- e) wysokość budynków inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej nie może przekraczać 10,0 m,
- f) wysokość budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych nie może przekraczać 8,0 m,
- g) wysokość budynków garażowych i gospodarczych niezwiązanych z zabudową zagrodową nie może przekraczać 6,0 m,
- h) budynki lokalizowane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, należy projektować na rzucie prostokąta,
- i) w odniesieniu do budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, ustala się nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,
- j) w przypadku tynkowanych elewacji budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, beżu, jasnej żółci,
- k) w przypadku tynkowanych elewacji budynków lokalizowanych poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółci, zieleni,

- l) dachy budynków lokalizowanych w terenach: 1M, 2M, 3M, 4M, 6M, 7M oraz 5M w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego należy projektować jako dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką cementową lub ceramiczną w kolorze ceglastym,
- m) dachy budynków lokalizowanych w terenie 5M poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy projektować jako dwuspadowe lub czterospadowe - kopertowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 20° do 45°, kryte dachówką cementową lub ceramiczną w kolorze ceglastym, brązowym lub czarnym.

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RM, 3RM, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
 - a) lokalizację budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
 - b) lokalizację towarzyszących budynków garażowych oraz obiektów pomocniczych,
 - c) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha,
 - b) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - w terenie 1RM w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 4KDPj oraz w odległości 20 m od skrajnego toru kolejowego,
 - w terenie 3RM w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2KDD,
 - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 4 % powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być niższy niż 0,01, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,05,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 95 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne należy realizować w układzie wolno stojącym, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - b) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9,0 m,
 - c) wysokość budynków inwentarskich i gospodarczych nie może przekraczać 10,0 m,
 - d) wysokość budynków garażowych nie może przekraczać 6,0 m,
 - e) w przypadku tynkowanych elewacji budynków, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółci, zieleni,
 - f) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym.

5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2RM, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
 - a) lokalizację budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
 - b) lokalizację towarzyszących budynków garażowych oraz obiektów pomocniczych,

- c) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m²,
 - b) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD oraz w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2KDPj,
 - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 12 % powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być niższy niż 0,01, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,17,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki mieszkalne należy realizować w układzie wolno stojącym, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - b) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9,0 m,
 - c) wysokość budynków inwentarskich i gospodarczych nie może przekraczać 10,0 m,
 - d) wysokość budynków garażowych nie może przekraczać 6,0 m,
 - e) w przypadku tynkowanych elewacji budynków, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółci, zieleni,
 - f) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym.
6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1US, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny sportu i rekreacji;
 - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) niekubaturowych obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
 - b) budynków gospodarczych i sanitarnych oraz obiektów pomocniczych,
 - c) tymczasowych obiektów handlowych,
 - d) infrastruktury towarzyszącej;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: parking;
 - 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 3% powierzchni terenu, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,001, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,03,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80 % powierzchni terenu,
 - c) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD, w odległości od 0 do 12,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1KD oraz w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1US z drogą wojewódzką położoną poza granicą opracowania planu;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie może przekraczać 8,0 m,

- b) w przypadku tynkowanych elewacji budynków, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, jasnej żółci, jasnej zieleni,
- c) dachy należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich.

7. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem IIT, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny wód płynących;
- 2) zagospodarowanie uzupełniające terenu: urządzenia wodne.

9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1ZP do 3ZP, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni parkowej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
 - a) zachowanie zabytkowego parku,
 - b) lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych,
 - c) lokalizację urządzeń sportowo – rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- a) teren 1ZP położony jest na obszarach zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
- b) teren 2ZP położony jest na obszarach zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
- c) teren 3ZP położony jest na obszarach zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.

10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny lasów;
- 2) zasady i standardy zagospodarowania terenu: teren 2ZL położony jest na obszarach zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.

11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1R do 3R, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze;
- 2) zagospodarowanie uzupełniające terenu: urządzenia melioracji wodnych;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - b) teren 3R położony jest fragmentarycznie na obszarach zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.

12. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KD, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny komunikacji publicznej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację zatoki autobusowej, wiaty przystankowej, parkingu oraz obiektów małej architektury;
- 3) zasady i standardy urządzania terenu oraz kształtowania zabudowy:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 0 do 14,5 m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość wiaty przystankowej - 3,5 m,
 - c) geometria dachu wiaty przystankowej - dach płaski, jednospadowy, dwu - lub wielospadowy.

13. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga klasy „D” – dojazdowej;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 6,0 m do 14,5 m - zgodnie z rysunkiem planu.

14. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDD, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga klasy „D” – dojazdowej;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 7,0 m do 24,5 m - zgodnie z rysunkiem planu.

15. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3KDD, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga klasy „D” – dojazdowej;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 9,0 m do 13,0 m - zgodnie z rysunkiem planu.

16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDPj, 2KDPj, 3KDPj, 4KDPj, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość ciągów w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDPj – od 7,0 m do 12,5 m,
 - b) 2KDPj – 6,0 m,
 - c) 3KDPj – od 6,0 m do 13,0 m,
 - d) 4KDPj – od 4,0 m do 4,5 m.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 17. Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.), ustala się w wysokości:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami: MN, RM, M/U, M;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
J. Wojciechowski

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/324/16 Rady Miejskiej
w Kątach Wrocławskich z dnia 24 listopada 2016 r.

ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI JURCZYCE

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga:

uwagi wniesione w toku I wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego

1. Uwaga wniesiona w dniu 26.04.2016r. dotycząca zmiany planowanego przeznaczenia działki nr 166 oraz nieruchomości sąsiadujących z terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 1RM na tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami: M, MN lub M/U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

2. Uwaga wniesiona w dniu 26.04.2016r. dotycząca zmiany planowanego przeznaczenia działki nr 160 oraz nieruchomości sąsiadujących z terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 1RM na tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami: M, MN lub M/U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

3. Uwaga wniesiona w dniu 26.04.2016r. dotycząca zmiany planowanego przeznaczenia działki nr 161 oraz nieruchomości sąsiadujących z terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 1RM na tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami: M, MN lub M/U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

4. Uwaga wniesiona w dniu 26.04.2016r. dotycząca zmiany planowanego przeznaczenia działek nr: 171, 172 oraz nieruchomości sąsiadujących z terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 1RM na tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami: M, MN lub M/U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

5. Uwaga wniesiona w dniu 26.04.2016r. dotycząca zmiany planowanego przeznaczenia działki nr 163 oraz nieruchomości sąsiadujących z terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 1RM na tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami: M, MN lub M/U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

6. Uwaga wniesiona w dniu 26.04.2016r. dotycząca zmiany planowanego przeznaczenia działki (brak numeru) oraz nieruchomości sąsiadujących z terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 1RM na tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami: M, MN lub M/U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

7. Uwaga wniesiona w dniu 26.04.2016r. dotycząca zmiany planowanego przeznaczenia działek nr: 171/1, 172/1 oraz nieruchomości sąsiadujących z terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 1RM na tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami: M, MN lub M/U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

8. Uwaga wniesiona w dniu 26.04.2016r. dotycząca zmiany planowanego przeznaczenia działki nr 162 oraz nieruchomości sąsiadujących z terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 1RM na tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami: M, MN lub M/U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

9. Uwaga wniesiona w dniu 26.04.2016r. dotycząca zmiany planowanego przeznaczenia działki nr 167 oraz nieruchomości sąsiadujących z terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 1RM na tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami: M, MN lub M/U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

10. Uwaga wniesiona w dniu 26.04.2016r. dotycząca zmiany planowanego przeznaczenia działki nr 94/1 oraz nieruchomości sąsiadujących z terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 2RM na tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami: M, MN lub M/U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

11. Uwaga wniesiona w dniu 26.04.2016r. dotycząca zmiany planowanego przeznaczenia działki nr 94/2 oraz nieruchomości sąsiadujących z terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 2RM na tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami: M, MN lub M/U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

12. Uwaga wniesiona w dniu 26.04.2016r. dotycząca zmiany planowanego przeznaczenia działki nr 93 oraz nieruchomości sąsiadujących z terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 2RM na tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami: M, MN lub M/U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

13. Uwaga wniesiona w dniu 26.04.2016r. dotycząca zmiany planowanego przeznaczenia działki nr 91/5 oraz nieruchomości sąsiadujących z terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 1RM na tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami: M, MN lub M/U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

14. Uwaga wniesiona w dniu 26.04.2016r. dotycząca umożliwienia projektowania budynków na rzucie dowolnym, lokalizowanych poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego. *(Uwaga bezzasadna, zapisy planu nie ograniczają możliwości realizacji budynków lokalizowanych poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, we wnioskowanej formie).*

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

15. Uwaga wniesiona w dniu 25.04.2016r. dotycząca zmiany planowanego przeznaczenia działki nr 91/5 na działkę budowlaną.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

16. Uwaga wniesiona w dniu 25.04.2016r. dotycząca zmiany granic parku krajobrazowego tak aby działka nr 91/5 znalazła się poza jego granicą. (Uwaga bezprzedmiotowa, nie dotyczy materii planu zagospodarowania przestrzennego).

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

17. Uwaga wniesiona w dniu 26.04.2016r. dotycząca zmiany planowanego przeznaczenia działki nr 164 oraz nieruchomości sąsiadujących z terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 1RM na tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami: M, MN lub M/U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

18. Uwaga wniesiona w dniu 15.03.2016r. w odniesieniu do nieruchomości 361/2 AM - 1 (teren 6M) dotycząca:

18.1 zmniejszenia odległości linii zabudowy od drogi z 6,0m;

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

18.2 sprecyzowanie zapisu: budynki lokalizowane w granicach strefy konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy projektować na rzucie prostokąta - z dopuszczeniem elementów dobudowanych do bryły budynku, wcięć itp;

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

18.3 dopuszczenia pokrycia dachu w kolorze grafitowym;

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

18.4 wprowadzenia zapisu dla terenu 2KDD - szerokość w liniach rozgraniczających w granicach władania.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

uwagi wniesione w toku II wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego

19. Uwaga wniesiona w dniu 17.10.2016r. dotycząca ograniczenia obszaru 1RM (zabudowa zagrodowa) położonego w granicach Parku Krajobrazowego "Dolina Bystrzycy", jedynie do obszaru działki nr 91/5 spełniającej określone przez zapisy planu kryterium dotyczące zachowania minimalnej powierzchni działki wynoszącej 1ha jako obszaru przypadającego na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym realizowanym w ramach zabudowy zagrodowej. Pozostałe działki nie przekraczają powierzchni 1ha i nie mogą zostać zabudowane. Wniosek o określenie przeznaczenia terenu jako grunty rolne (R) i dopuszczenie lokalizacji zabudowy zagrodowej po spełnieniu ww. wskaźnika.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV/324/16 Rady Miejskiej
w Kątach Wrocławskich z dnia 24 listopada 2016 r.

**ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH
W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI JURCZYCE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

1. Wskazuje się następujący sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

- 1) modernizację dróg publicznych: 1KDD, 2KDD, 3KDD;
- 2) rozbudowę sieci wodociągowej i budowę sieci kanalizacji sanitarnej.

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