



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 11 września 2014 r.

Poz. 3773

UCHWAŁA NR XLVII/494/14 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 28 sierpnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pełcznica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XVII/164/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pełcznica, po stwierdzeniu, iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie wprowadzonej uchwałą nr XXV/234/12 z dnia 27 września 2012 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pełcznica - w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załączniki: nr 1.1 oraz 1.2;
- 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. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt 1, 2, w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) sposobu i 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) budynki ujęte w ewidencji zabytków;
- 5) stanowisko archeologiczne;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego;
- 8) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 9) strefa lokalizacji budynków mieszkalnych;

10) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolem: M, RM, MN/U, U, UK, UKr, US, IT, ZN, WS, KDG, KDL, KDD, KDPj, KDg.

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 oraz zjazdy na działki;
- 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, a także słupy podcieni, schody, spoczniki oraz tarasy; wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) obiektach pomocniczych – należy przez to rozumieć wiaty garażowe i gospodarcze, altany ogrodowe oraz obiekty małej architektury, a w przypadku zabudowy zagrodowej również budowle rolnicze;
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć wiodący sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu mogące być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu;
- 7) powierzchni zabudowy budynków – należy przez to rozumieć powierzchnię pod nadziemnymi częściami budynków, mierzoną po zewnętrznym ich obrysie;
- 8) 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;
- 9) stanowisku postojowym – należy przez to rozumieć stanowisko służące do parkowania pojazdów samochodowych - zewnętrzne lub garażowe;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem.
- 11) usługach – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe, które w miejscu lokalizacji i poza granicami działki na której się znajdują, nie spowodują naruszenia przepisów dotyczących standardów jakości środowiska określonego dla funkcji mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 25 m wysokości, za wyjątkiem obiektów związanych z łącznością publiczną;
- 7) ustala się zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego elewacji budynków;
- 8) w terenach położonych poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, ustala się zakaz stosowania od strony dróg 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;

- 9) 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 symbolami: MN/U, 1U, M – zaliczone do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) oznaczone symbolem RM – zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) oznaczone symbolem US – zaliczone do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) inwestycje lokalizowane w granicach obszaru objętego planem, nie mogą powodować ponadnormatywnych uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) w terenie oznaczonym symbolem 1U, ustala się zakaz prowadzenia działalności usługowej zaliczonej do przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;
- 4) w terenie oznaczonym symbolem 1U, 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;
- 5) w terenach oznaczonych symbolami: M, MN/U, ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z handlem hurtowym, punktów skupu i składowania surowców wtórnych i zakładów kamieniarskich;
- 6) w terenach położonych poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego dopuszcza się lokalizację wolno stojących nośników i urządzeń reklamowych oraz reklam instalowanych na ogrodzeniach i budynkach, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 8;
- 7) w terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących nośników i urządzeń reklamowych z dopuszczeniem reklam instalowanych na budynkach i ogrodzeniach, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 8;
- 8) maksymalna powierzchnia reklam nie może przekraczać 3 m², przy czym dopuszcza się instalowanie maksymalnie jednej reklamy na jednym ogrodzeniu lub jednym budynku;
- 9) maksymalna powierzchnia reklam lokalizowanych w terenach komunikacji drogowej nie może przekraczać 0,5 m²;
- 10) 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, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze objętym granicą opracowania, występują budynki i obszary ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - a) historyczny układ ruralistyczny – zgodnie z wyznaczoną strefą ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 3,
 - b) kościół fil. p.w. św. Mikołaja – obiekt wpisany do rejestru zabytków (decyzja nr A/1206/1802 z dnia 21 sierpnia 1966 r.), chroniony na podstawie przepisów odrębnych związanych z ochroną zabytków,
 - c) cmentarz,
 - d) dom mieszkalny nr 5 – obecnie klasztor Elżbietanek,
 - e) dom mieszkalno-gospodarczy nr 2,
 - f) dom mieszkalny nr 3,
 - g) dom mieszkalny wraz z oborą nr 10,
 - h) dom mieszkalny nr 15,
 - i) dom mieszkalno-gospodarczy nr 20,
 - j) dom mieszkalny nr 26,
 - k) dom mieszkalny nr 27,
 - l) dom mieszkalny nr 28,
 - m) dom mieszkalny wraz z oborą i stodołą nr 50;
- 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 rozplanowania, 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,
 - e) montowaniu elementów elewacyjnych instalacji technicznych oraz reklam z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;
- 3) 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, artykulacji elewacji, materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego, podziałów otworów okiennych i drzwiowych,
 - c) ustala się zakaz realizacji budynków w technice płyt warstwowych,
 - d) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, należy nawiązywać do historycznej formy ogrodzeń: ogrodzenia murowane, z elementami drewna, metaloplastyki, z ograniczeniem wysokości do 1,60 m,
 - e) ustala się zakaz umieszczania reklam lub innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z obiektem, dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych w nieagresywnej formie,
 - f) ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych linii energetycznych,
 - g) ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących silosów,
 - h) ustala się nakaz zachowania historycznego układu dróg, cieków i drzewostanu;
- 4) na obszarze objętym granicą opracowania, występuje stanowisko archeologiczne nr 7/50 AZP 81-25, w obrębie którego zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 w zakresie określonym przez organ konserwatorski, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych powodzią, obowiązuje następujące ustalenie: na obszarze położonym w zasięgu wyznaczonej na rysunku planu granicy szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują nakazy i zakazy określone w przepisach odrębnych związanych z gospodarowaniem wodami z uwzględnieniem ustaleń określonych w § 11 pkt 1.

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

- 1) w terenach: 1US, 2US, obowiązują ustalenia określone w § 15 ust. 9 i 10 oraz w § 6 pkt 6, 7, 8;
- 2) w terenach: KDG, KDL, KDD, KDPj, obowiązują ustalenia określone w § 15 ust. od 14 do 21, § 13 pkt 1 oraz w § 6 pkt 9;
- 3) ponadto, w terenach o których mowa w pkt 2, ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych.

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

- 1) w terenie oznaczonym symbolem 7M określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek wynoszącą 1200 m²;
- 2) w pozostałych terenach, w ramach przepisów ustawy w zakresie gospodarki nieruchomościami, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek wynoszącą 700 m²;
- 3) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 20 m;

- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90° z tolerancją do 15°;
- 5) ustalenia, o których mowa w pkt 1–4, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

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

- 1) w przypadku lokalizacji budynków oraz drogi 4KDD w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, poziom zerowy budynków oraz korona drogi muszą zostać wyniesione na wysokość min. 140 m. n.p.m.;
- 2) ustala się obowiązek wyniesienia jezdni dróg 4KDg i 5KDg na wysokość min. 140 m.n.p.m.

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

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy projektować w liniach rozgraniczających dróg lub w innych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób zapewniający racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie;
- 2) w przypadku realizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami wyznaczonymi w planie lub poza terenami komunikacji drogowej, należy zapewnić możliwość ich eksploatacji przez odpowiednie służby;
- 3) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - ustala się zakaz lokalizacji indywidualnych ujęć wody pitnej,
 - 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 niskiego napięcia,
 - ustala się zakaz wykorzystywania energii wiatru,
 - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - docelowo ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami określonymi w prawie energetycznym,
 - do czasu realizacji sieci gazowej, dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,
 - d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi,
 - e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacyjnej,
 - do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe jako rozwiązań tymczasowych,
 - dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z utwardzonych terenów komunikacji samochodowej do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
 - wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki albo odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
 - 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 spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem określonych w pkt 4 lit. b tiret czwarte.

§ 13. 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 - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) obowiązują następujące parametry dróg, o których mowa w pkt 3:
 - a) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, dla których ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 10,0 m,
 - b) w przypadku wydzielania nieprzełotowych 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 dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, albo ciągu pieszo-jezdnego, a w przypadku działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową – do drogi publicznej lub wewnętrznej lub 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 budynków mieszkalnych: 2 stanowiska postojowe w obrębie działki, a w przypadku realizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 30 m² powierzchni lokalu użytkowego,
 - b) dla budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - c) dla budynków produkcyjnych: 1 stanowisko postojowe na każde 100 m² powierzchni całkowitej budynku,
 - d) w całym obszarze objętym planem ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDG, 1KDL stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 2) wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2KDL, 3KDL, od 1KDD do 4KDD, IT, US, stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 15. 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: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków usługowych,
 - c) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych,
 - d) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) zabudowa produkcyjna – produkcja nieuciążliwa,

- b) budynki magazynowe i składowe,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) infrastruktura techniczna;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące:
 - 700 m² – w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
 - 450 m² – w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) powyższe ustalenia nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,
 - c) 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 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 450 m²,
 - e) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w terenie 1MN/U w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1KDG oraz 6,0 m od drogi sąsiadującej z terenem od strony północno-zachodniej,
 - w terenie 2MN/U w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenów: 2KDD, 3KDPj i 4KDPj,
 - w terenie 3MN/U w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenów: 2KDD, 3KDPj oraz w odległości od 6,0 m do 7,5 m od linii rozgraniczającej terenu 4KDPj
 - f) 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 1,2,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
 - b) w budynku usługowym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego,
 - c) budynki mieszkalne należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 9,0 m,
 - e) maksymalna wysokość towarzyszących budynków produkcyjnych, magazynowych i składowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 7,0 m,
 - f) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6,0 m,
 - g) w przypadku tynkowanych elewacji budynków, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółci, zieleni;
 - h) 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 dachówko podobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. i,
 - i) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych parterowych, kąty nachylenia głównych połaci dachowych budynków lokalizowanych na działce muszą mieścić się w przedziale od 32° do 45°.
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RM, 6RM, 7RM, 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 jednorodzinnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
 - b) lokalizację towarzyszących budynków garażowych oraz obiektów pomocniczych,
 - c) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz infrastruktura telekomunikacyjna w zakresie łączności publicznej;
 - 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) w terenach: 6RM, 7RM obowiązuje lokalizowanie budynków mieszkalnych na obszarze wskazanej na rysunku planu „strefy lokalizacji budynków mieszkalnych”, poza zasięgiem której dopuszcza się jedynie lokalizację budynków inwentarskich, gospodarczych, garażowych i obiektów pomocniczych,
 - b) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1200 m²,
 - c) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - w terenie 1RM w odległości od 6,0 m do 22,5 m od linii rozgraniczającej terenów: 3KDL, 1KDg,
 - w terenach: 6RM, 7RM w odległości 6,0 m od drogi sąsiadującej z terenem od strony północno-zachodniej,
 - d) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 50% 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 1,0,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki mieszkalne należy realizować w układzie wolno stojącym,
 - b) budynki mieszkalne należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 9,0 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków inwentarskich i gospodarczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 10,0 m,
 - e) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6,0 m,
 - f) w przypadku tynkowanych elewacji budynków, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółci, zieleni,
 - g) 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 dachówko podobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. h,
 - h) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych parterowych, kąty nachylenia głównych połaci dachowych budynków lokalizowanych na działce muszą mieścić się w przedziale od 32° do 45°.
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 2RM do 5RM, 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 jednorodzinnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
 - b) lokalizację towarzyszących budynków garażowych oraz obiektów pomocniczych,
 - c) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz infrastruktura telekomunikacyjna w zakresie łączności publicznej;
 - 4) 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 1000 m²,
 - b) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - w terenie 2RM w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenów: 1KDL, 2KDg, 3KDg,
 - w terenie 3RM w odległości od 6,0 m do 13,5 m od linii rozgraniczającej terenu 4KDg oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2KDL,
 - w terenie 4RM w odległości od 8,0m do 14,0 m od linii rozgraniczającej terenu 5KDg oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2KDL,
 - w terenie 5RM w odległości od 9,5 m do 11,5 m od linii rozgraniczającej terenu 5KDg,
 - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 50% 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 1,0,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,

- e) w terenie 5RM, na obszarze położonym w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, a także obowiązują ustalenia określone w § 11 pkt 1, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych związanych z gospodarowaniem wodami;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki mieszkalne należy realizować w układzie wolno stojącym,
 - b) na obszarze położonym w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, budynki mieszkalne należy projektować o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - c) na obszarze położonym poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, budynki mieszkalne należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 9,0 m,
 - e) maksymalna wysokość budynków inwentarskich i gospodarczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 10,0 m,
 - f) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, 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, jasnej żółci, jasnej zieleni,
 - k) w terenach: 3RM, 4RM, 5RM dachy budynków 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) w terenie 2RM 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 dachówko podobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. m,
 - m) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych parterowych, kąty nachylenia głównych połaci dachowych budynków lokalizowanych na działce muszą mieścić się w przedziale od 32° do 45°.
4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1M do 6M, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej, 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 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:
 - a) zabudowa produkcyjna i magazynowo-składowa,
 - b) usługi kultury – kultu religijnego,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) infrastruktura techniczna;
 - 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku usługowego lub budynku produkcyjnego na działce,
 - b) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą:
 - 700 m² – w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
 - 450 m² – w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) powyższe ustalenia nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,
 - d) 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 700 m²,
 - e) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 450 m²,
 - 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: 1KDL, 1KDD oraz w odległości 8,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,
 - w terenie 2M w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenów: 1KDL, 2KDD, 3KDD, 1WS oraz w odległości 8,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,
 - w terenie 3M w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenów: 2KDD, 3KDD oraz w odległości 8,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,
 - w terenie 4M w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2KDL oraz w odległości 8,0m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,
 - w terenie 5M w odległości 8,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,
 - w terenie 6M w odległości od 10,0 m do 12,0 m od linii rozgraniczającej terenu 5KDg, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2KDL oraz w odległości 8,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,
 - g) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 50% 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 1,0,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - i) w terenie 6M na obszarze położonym w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia określone w § 11 pkt 1 z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych związanych z gospodarowaniem wodami;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
 - b) w przypadku lokalizacji budynku usługowego lub produkcyjnego, powierzchnia zabudowy budynku usługowego lub produkcyjnego nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
 - c) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i remont istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zachowaniem ustaleń planu jak dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, bez możliwości wydzielania nowych lokali mieszkalnych,
 - d) budynki mieszkalne należy projektować o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - e) ustala się nakaz zachowania istniejących kapliczek z możliwością ich przebudowy i remontu,
 - f) maksymalna wysokość nowych budynków mieszkalnych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu – nie może przekraczać 9,0 m,
 - g) maksymalna wysokość budynków inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu – nie może przekraczać 10,0 m,
 - h) maksymalna wysokość budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu – nie może przekraczać 8,0 m,
 - i) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych niezwiązanych z zabudową zagrodową, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu – nie może przekraczać 6,0 m,
 - j) budynki lokalizowane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, należy projektować na rzucie prostokąta,
 - k) w odniesieniu do budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, ustala się nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,

- l) w przypadku tynkowanych elewacji budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, beżu, jasnej żółci;
- m) 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;
- n) ustala się zakaz zmiany geometrii dachu budynków, w których kąty nachylenia dachów przekraczają 45° ,
- o) dachy budynków 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.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz zagrodowej, z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
 - a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących,
 - b) lokalizację budynków usługowych,
 - c) lokalizację budynków 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:
 - a) zabudowa produkcyjna i magazynowo - składowa,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) infrastruktura techniczna;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku usługowego lub budynku produkcyjnego na działce,
 - b) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą 1200 m^2 ,
 - c) powyższe ustalenie nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,
 - d) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1200 m^2 ,
 - e) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości 6,0m od drogi sąsiadującej z terenem od strony północno-zachodniej,
 - f) 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 1,0,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolno stojącym,
 - b) w przypadku lokalizacji towarzyszącego budynku usługowego lub produkcyjnego, powierzchnia zabudowy budynku usługowego lub produkcyjnego nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
 - c) budynki mieszkalne należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 9,0 m,
 - e) maksymalna wysokość budynków inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 10,0 m,
 - f) maksymalna wysokość towarzyszących budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 7,0 m,
 - g) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych niezwiązanych z zabudową zagrodową, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6,0 m,

- h) w przypadku tynkowanych elewacji budynków, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, jasnej żółci, jasnej zieleni;
- i) 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 dachówko podobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. j,
- j) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych parterowych, kąty nachylenia głównych połaci dachowych budynków lokalizowanych na działce muszą mieścić się w przedziale od 32° do 45°.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej – usługi kultu religijnego;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się: zachowanie zabytkowego zespołu zabudowy sakralnej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz infrastruktura telekomunikacyjna w zakresie łączności publicznej;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązują ustalenia określone w § 7,
 - b) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,
 - c) ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków,
 - d) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 15% 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 0,15,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni terenu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej – usługi kultury;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków związanych z usługami kultury, oświaty i administracji.
 - b) towarzyszącego budynku gospodarczego oraz obiektów małej architektury,
 - c) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) parking,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu: w odległości od 4,0 m do 7,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL oraz w odległości 8,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,
 - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 50% powierzchni terenu, 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,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 10,0 m,
 - b) maksymalna wysokość towarzyszącego budynku gospodarczego, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 7,0 m,
 - c) dopuszcza się budowę jednego budynku gospodarczego,
 - 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 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.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków związanych z usługami handlu,
 - b) towarzyszących budynków gospodarczych oraz obiektów małej architektury,
 - c) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) parking,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu: w odległości od 3,0 m do 10,5 m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL oraz w odległości 8,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,
 - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 50% powierzchni terenu, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być niższy niż 0,05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może przekraczać 0,6,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 8,0m,
 - b) maksymalna wysokość towarzyszących budynków gospodarczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6,0 m,
 - c) budynki należy projektować na rzucie prostokąta,
 - d) ustala się nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,
 - e) w przypadku tynkowanych elewacji budynków należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, beżu, jasnej żółci,
 - f) dachy budynków 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.

9. 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 urzędzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) tymczasowych obiektów handlowych,
 - d) infrastruktury towarzyszącej,
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 75 % powierzchni terenu.

10. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2US, 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 urzędzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - b) budynku świetlicy wiejskiej, budynków gospodarczych, socjalnych i garażowych oraz obiektów pomocniczych,
 - c) tymczasowych obiektów handlowych,
 - d) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) parking,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,001, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,2,
 - 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 tym w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1KDG,
 - d) obowiązują ustalenia określone w § 11 pkt 2 z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych związanych z gospodarowaniem wodami;
- 5) zasady kształtowania nowej zabudowy:
- a) maksymalna wysokość budynku świetlicy, liczona od poziomu zerowego budynku do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12,0 m, a maksymalna wysokość pozostałych budynków nie może przekraczać 7,5 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;
11. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1IT, 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.
12. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZN, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni nieurządzonej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) wody płynące,
 - b) urządzenia wodne,
 - c) sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązuje zachowanie istniejącego cieków wodnych, z możliwością jego regulacji i konserwacji.
13. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1Ws, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny wód śródlądowych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) sieci infrastruktury technicznej,
 - b) drogowe obiekty inżynierskie,
 - c) urządzenia wodne.
14. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga klasy „G” – głównej;
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – w granicach władania.
15. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga klasy „L” – lokalnej;
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – w granicach władania.
16. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3KDL, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga klasy „L” – lokalnej;
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 10,0 m do 12,0 m – zgodnie z rysunkiem planu.
17. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – część drogi klasy „D” – dojazdowej;
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – w granicach władania.
18. 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 10,0 m do 14,5 m – zgodnie z rysunkiem planu.

19. 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 – 10,0 m – zgodnie z rysunkiem planu.

20. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4KDD, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga klasy „D” – dojazdowej;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obowiązują ustalenia określone w § 11 pkt 1 z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych związanych z gospodarowaniem wodami.

21. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1KDPj do 4KDPj, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – w granicach władania.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg transportu rolnego;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – w granicach władania.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg transportu rolnego;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg transportu rolnego;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

25. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4KDg, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg transportu rolnego;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8,0 m z poszerzeniem do 20,0 m w rejonie skrzyżowania z drogą 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) droga zakończona placem do zawracania o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m,
 - c) obowiązują ustalenia określone w § 11 pkt 2.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg transportu rolnego;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 5,0m do 10,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obowiązują ustalenia określone w § 11 pkt 2.

Rozdział 4

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16. 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 2012 r., poz. 647 ze zm.) ustala się w wysokości:

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

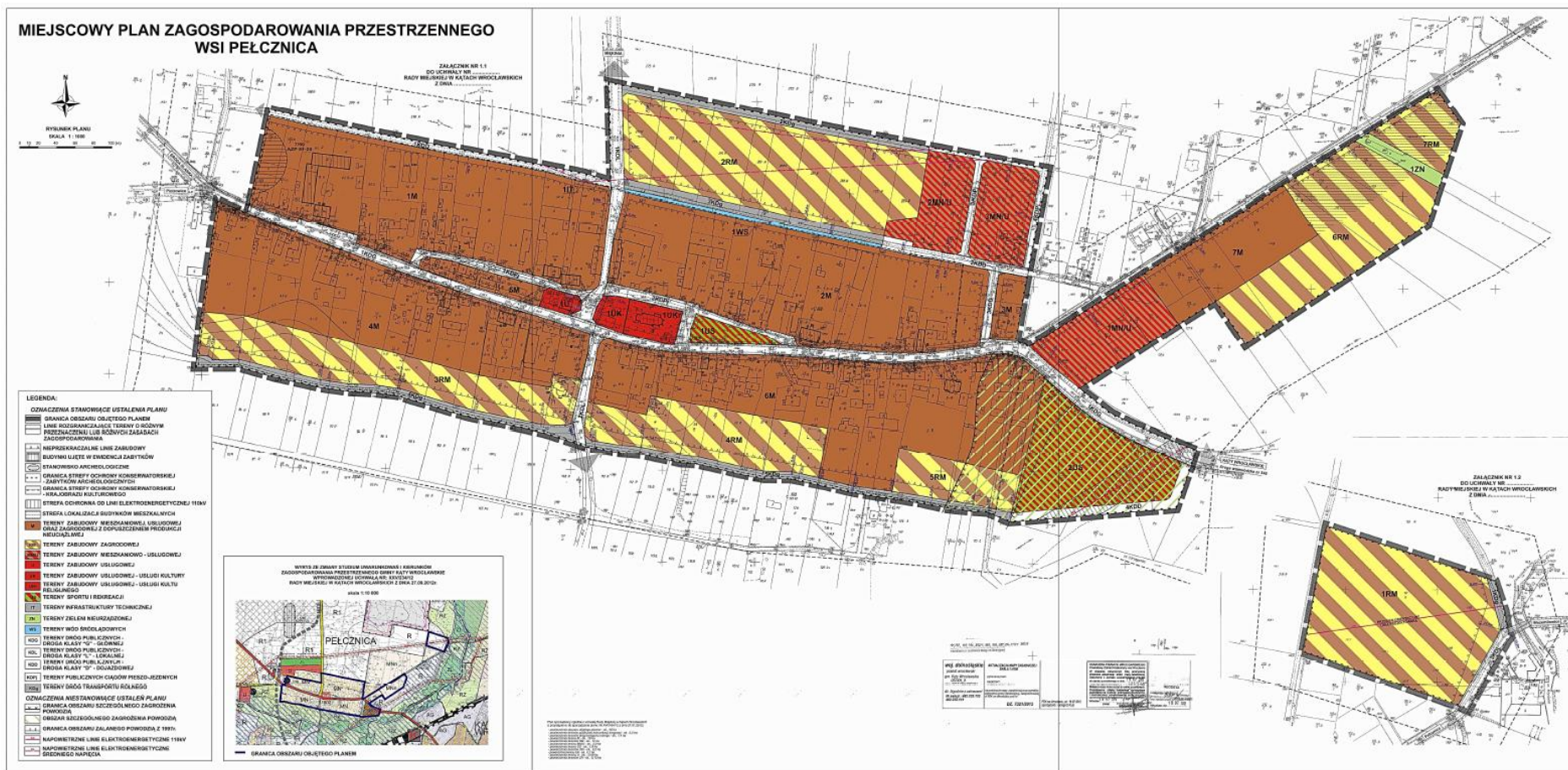
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej:

Z. Kosińska

Załącznik nr 1 do uchwały nr XLVII/494/14
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 28 sierpnia 2014 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XLVII/494/14
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 28 sierpnia 2014 r.

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

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze późn. zm.).

Załącznik nr 3 do uchwały nr XLVII/494/14
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 28 sierpnia 2014 r.

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

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 885, z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2010 r. Nr 80, poz. 526, z późn. zm.), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) modernizacji dróg: 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD,
- 2) budowie drogi 4KDD,
- 3) modernizacji ciągów pieszo-jezdnych: od 1KDPj do 4KDPj,
- 4) rozbudowie sieci wodociągowej oraz budowę sieci kanalizacji sanitarnej.

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