

**UCHWAŁA NR XXII/296/16
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 29 września 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Baranowice - Bliż

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr VII/45/11 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 31 marca 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Baranowice – Bliż oraz uchwałą Nr XXXI/312/13 z dnia 28 marca 2013r. w sprawie zmiany uchwały nr VII/45/11 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 31 marca 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Baranowice – Bliż, 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 Baranowice - Bliż - 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, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) stanowiska archeologiczne - archiwalne;
- 5) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej;
- 6) granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego;
- 7) budynki ujęte w ewidencji zabytków;
- 8) symbole przeznaczenia terenów.

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 zmiany planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanego budynku; 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 dotyczą obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) ustala się zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego elewacji budynków mieszkalnych;
- 7) 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 publicznych ustala się na 1,80m;
- 8) ustala się zakaz lokalizacji obiektów przekraczających 20m wysokości, za wyjątkiem obiektów związanych z łącznością publiczną;

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 symbolem MN – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) oznaczone symbolami: M/U, M – zaliczone do terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 2) w terenach oznaczonych symbolem MN, 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;
- 3) 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 oraz zakładów kamieniarskich;
- 4) w terenach oznaczonych symbolami: M, M/U, ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z punktami skupu i składowania surowców wtórnych oraz obiektów handlu hurtowego;
- 5) w terenach położonych poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, z wyłączeniem terenów komunikacji, dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych oraz tablic reklamowych instalowanych na ogrodzeniach i budynkach, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 7;
- 6) w terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, 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 7 oraz w § 7 pkt 3 lit. e;
- 7) w terenach innych niż tereny komunikacji drogowej, maksymalna powierzchnia tablic reklamowych nie może przekraczać 1,5m², przy czym dopuszcza się instalowanie maksymalnie jednej tablicy reklamowej lub jednego urządzenia reklamowego na działce;
- 8) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych w terenach komunikacji drogowej o maksymalnej powierzchni wynoszącej 0,5m²;
- 9) obszar objęty zmianą planu 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 granicą opracowania występują obszary i obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - a) w miejscowości Bliż:
 - historyczny układ ruralistyczny wsi,
 - zespół pałacowy obejmujący: pałac, oficynę pałacową nr 7-8, k. XIXw., oficynę pałacową nr 9, k. XIXw., oborę, k. XIXw.,
 - b) w miejscowości Baranowice:
 - historyczny układ ruralistyczny wsi,
 - zespół pałacowy obejmujący: pałac, k. XIX, XXw., oficynę pałacową nr 9-10, k. XIXw., dom miesz. nr 11, XIX/XXw., oficynę miesz. -gosp., ob. miesz. nr 14, k. XIXw., oborę I, k. XIXw., oborę II, k. XIXw., stodołę, k. XIXw.;
- 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 wewnątrz oraz dążeniu do jego odtworzenia,
 - g) montowaniu elementów elewacyjnych instalacji technicznych oraz reklam z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;
- 3) wprowadza się strefę ochrony 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, bryły, posadowienia parteru, materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego,
 - c) zakazuje się stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, należy nawiązywać do historycznej formy ogrodzeń: ogrodzenia murowane, z elementami drewna, metaloplastyki, z ograniczeniem wysokości do 1,60m,
 - d) ustala się zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego elewacji budynków,
 - e) ustala się zakaz umieszczania tablic reklamowych oraz urządzeń reklamowych niebędących szyldem, dopuszcza się umieszczanie szyldów w nieagresywnej formie,
 - f) zakazuje się 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 archiwalne stanowisko archeologiczne nr 3/9 AZP 81-27;
- 5) na obszarze oznaczonego na rysunku planu stanowiska archeologicznego oraz w odległości 50m od jego granicy, ustala się obowiązek przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi;
- 6) na obszarze objętym granicą opracowania, wprowadza się strefę "OW" ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, w granicach której, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) wskazuje się teren 1Up/ZU stanowiący obszar przestrzeni publicznej, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 6 pkt 6 i 7 oraz § 14 ust. 5;
- 2) wskazuje się tereny oznaczone symbolami: KDL, KDD, KDPj stanowiące obszary przestrzeni publicznej, dla których obowiązują ustalenia określone w § 6 pkt 8, § 11 pkt 1, § 14 ust. od 9 do 12;
- 3) ponadto, w terenach o których mowa w pkt 2, ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych.

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

- 1) w terenach M/U ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek wynoszącą 1200m²;
- 2) w pozostałych terenach, w ramach przepisów ustawy w zakresie gospodarki nieruchomościami, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek na 1000m²;
- 3) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 20m;

- 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 od 1 do 4, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod komunikację drogową i infrastrukturę techniczną.

§ 10. 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: 1R, 2R, 3R dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnej oraz remont i przebudowę istniejących urządzeń i sieci,
 - b) w terenach: 1R, 2R, 3R dopuszcza się remont i przebudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dystrybucyjnej oraz budowę nowych podziemnych sieci,
- 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 niskiego napięcia,
 - ustala się zakaz realizacji wolno stojących elektrowni wiatrowych,
 - dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii,
 - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - docelowo ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej zgodnie z przepisami określonymi w prawie energetycznym,
 - 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 kanalizacji sanitarnej,
 - dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych,
 - 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 z terenów oznaczonych symbolami: MN, M, M/U, Up/ZU 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,

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 5 lit. b) tiret czwarte.

§ 11. 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, włączone do dróg gminnych, innych dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo - jezdnych, z dopuszczeniem włączeń do drogi powiatowej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 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 5,0m;
- 5) każda działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni 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 lub drogi transportu rolnego; każdej nowo wydzielanej działce budowlanej należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny o szerokości min. 4,5m;
- 6) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:
 - a) dla nowych budynków mieszkalnych oraz budynków, o których mowa w § 14 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 40m² powierzchni lokalu użytkowego,
 - b) dla nowych budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 40m² powierzchni użytkowej budynku,
 - c) dla nowych budynków produkcyjnych: 1 stanowisko postojowe na każde 100m² 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 zewnętrzne lub garażowe,
 - b) w przypadku budynków mieszkalno - usługowych, usługowych i produkcyjnych - jako stanowiska zewnętrzne, garażowe lub w formie parkingów.

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

- 1) wyznacza się liniami rozgraniczającymi teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL, stanowiący obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

- 2) wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDD, KDPj, IT stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 13. 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 2,5m od osi linii, obowiązują:
 - a) zakaz nasadzeń zieleni o wysokości przekraczającej 3,0m,
 - b) nakaz określony w § 10 pkt 4,
 - c) zakaz lokalizacji budynków niezwiązanych z energetyką;
- 2) w przypadku jeśli odległość 0,3m 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.

Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 14. 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:
 - 1000m² - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
 - 500m² - 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 1000m²,
 - 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 500m²,
 - d) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 1KDD, 3KDPj, 4KDPj, 6KDPj, 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
 - od 6,0m do 7,0m od linii rozgraniczającej terenu 2KDPj, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 30 % 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 0,6, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. f,

- f) w przypadku lokalizacji na działce towarzyszącego budynku usługowego, powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać – 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,8,
- g) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
 - b) budynki mieszkalne jednorodzinne lokalizowane w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego, należy projektować o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - c) budynki mieszkalne jednorodzinne lokalizowane poza granicą strefy ochrony krajobrazu kulturowego, należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9,0m,
 - e) maksymalna wysokość budynków usługowych nie może przekraczać 7,0m,
 - f) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 6,0m,
 - g) budynki lokalizowane w granicach strefy ochrony 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 oraz w kolorze ceglany,
 - k) dachy budynków lokalizowanych poza granicą strefy ochrony krajobrazu kulturowego - 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 w kolorze ceglastym, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. l,
 - l) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych parterowych, kąty nachylenia głównych połaci dachowych budynków lokalizowanych na działce muszą mieścić się w przedziale od 32° do 45°,
 - m) dachy budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego - dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką cementową lub ceramiczną w kolorze ceglastym matowym.

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1M/U, 2M/U, dla których 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 budynkach pałacowych,
 - b) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących,
 - c) lokalizację budynków usługowych,
 - d) lokalizację towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych niezwiązanych z rolnictwem,
 - e) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa zagrodowa, produkcyjna i magazynowo - składowa;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- a) ewentualną nową zabudowę na obszarach zabytkowych folwarków dopuszcza się wyłącznie w miejscu posadowienia historycznych budynków, jako uzupełnienie historycznej zabudowy,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1200m²,
 - c) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1200m²,
 - d) w terenie 1M/U ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości od 4,5m do 9,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL oraz zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczającej terenu 1KDL – zgodnie z rysunkiem planu,
 - w sposób wykluczający możliwość lokalizacji nowych budynków w obrębie historycznego majdanu, po wewnętrznym obrysie budynków folwarcznych – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) w terenie 2M/U ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczającej terenów: 1KDL i 1KDD – zgodnie z rysunkiem planu,
 - w sposób wykluczający możliwość lokalizacji nowych budynków w obrębie historycznego majdanu, po wewnętrznym obrysie budynków folwarcznych – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 30 % 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,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) zasady kształtowania nowej zabudowy:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolno stojącym,
 - b) w nowym budynku usługowym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego,
 - c) budynki mieszkalne i usługowe należy projektować o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. d,
 - d) określona w lit. c liczba kondygnacji budynków nie dotyczy zabytkowych budynków pałaców, dla których ustala się obowiązek zachowania historycznej liczby kondygnacji nadziemnych,
 - e) maksymalna wysokość nowych budynków mieszkalnych oraz usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 9,0m, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. f,
 - f) określona w lit. e wysokość budynków nie dotyczy budynków zabytkowych pałaców, dla których ustala się zakaz nadbudowy lub rozbudowy powodującej zwiększenie wysokości budynków,
 - g) maksymalna wysokość nowych budynków inwentarskich i gospodarczych związanych z rolnictwem nie może przekraczać 10,0m,
 - h) maksymalna wysokość nowych budynków produkcyjnych, magazynowych i składowych, nie może przekraczać 7,0m
 - i) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych niezwiązanych z zabudową zagrodową, nie może przekraczać 6,0m,
 - j) budynki należy projektować na rzucie prostokąta,
 - k) ustala się nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,
 - l) w przypadku tynkowanych elewacji budynków należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, beżu, jasnej żółci,
 - m) dachy budynków - dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. n oraz o,
 - n) ustala się obowiązek zachowania historycznej geometrii dachu budynku pałacu zlokalizowanym w terenie 1M/U – dach mansardowy oraz płaski,

- o) ustala się obowiązek zachowania historycznej geometrii dachu budynku pałacu zlokalizowanym w terenie 2M/U – dach dwuspadowy,
- p) ustala się obowiązek zachowania kierunków kalenicy dachów budynków jako równoległy lub prostopadły względem kalenic dachów historycznych budynków folwarcznych,
- q) ustala się obowiązek stosowania, jako pokrycia dachów, dachówki cementowej lub ceramicznej w kolorze ceglastym matowym, a przypadku obiektów zabytkowych posiadających inne pokrycie, należy stosować materiały historyczne właściwe dla danego obiektu.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1M do 5M, 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 lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
 - c) budynków usługowych,
 - d) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych niezwiązanych z zabudową zagrodową oraz obiektów pomocniczych,
 - e) 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 następujące minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą:
 - 1000m² - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
 - 500m² - 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 1000m²,
 - 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 500m²,
 - d) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - od 8,0m do 16,0m – od linii rozgraniczającej teren 1KDL zgodnie z rysunkiem planu,
 - 6,0m od linii rozgraniczającej tereny: 3KDPj, 5KDPj, 6KDPj, 1KDW, 2KDW – zgodnie z rysunkiem planu,
 - od 6,0m do 7,5m od linii rozgraniczającej teren 1KDPj – zgodnie z rysunkiem planu,
 - od 6,0m do 6,5m od linii rozgraniczającej terenu 2KDPj, zgodnie z rysunkiem planu,
 - w terenie 3M w odległości 2,5m od linii elektroenergetycznej SN - na odcinkach zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 30 % powierzchni działki, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce nie może być niższy niż 0,05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 1,0,
 - f) 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) budynki mieszkalne lokalizowane w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego, należy projektować o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,

- c) budynki mieszkalne lokalizowane poza granicą strefy ochrony krajobrazu kulturowego, należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
- d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9,0m,
- e) maksymalna wysokość budynków inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 10,0m,
- f) maksymalna wysokość budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 7,0m,
- g) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych niezwiązanych z zabudową zagrodową, nie może przekraczać 6,0m,
- h) budynki lokalizowane w granicach strefy ochrony 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 oraz w kolorze ceglany,
- l) dachy budynków lokalizowanych poza granicą strefy ochrony krajobrazu kulturowego - 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 w kolorze ceglonym, 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°,
- n) dachy budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego - dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką cementową lub ceramiczną w kolorze ceglonym.

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: IIT, 2IT, dla których obowiązują następujące ustalenia:

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

5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem IUp/ZU, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny usług publicznych oraz zieleni urządzonej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) budynku świetlicy wiejskiej,
 - c) niekubaturowych obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
 - d) placów zabaw dla dzieci,
 - e) ogólnodostępnych miejsc przystosowanych do palenia ognisk, grillowania,
 - f) tymczasowych obiektów handlowych,
 - g) obiektów małej architektury;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0m od krawędzi jezdni drogi powiatowej – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 30 % powierzchni działki, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce nie może być niższy niż 0,05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,6,
- c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynku świetlicy wiejskiej nie może przekraczać 10,0m,
- b) budynek świetlicy wiejskiej należy projektować na rzucie prostokąta,
- c) ustala się nakaz stosowania elewacji tynkowanej lub ceglanej,
- d) w przypadku tynkowanej elewacji budynku świetlicy wiejskiej, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, beżu, jasnej żółci,
- e) dach budynku świetlicy wiejskiej - dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryty dachówką cementową lub ceramiczną w kolorze ceglastym.

6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1R, 2R, 3R, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze;
- 2) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny wód płynących;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) drogowe obiekty inżynierskie,
- b) urządzenia wodne.

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga klasy „L” – lokalnej;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – w granicach władania,
 - b) nowe włączenia do drogi należy realizować jak najmniejszą ilością zjazdów.

10. 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 8,0m do 10,0m, zgodnie z rysunkiem planu.

11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDPj, 2KDPj, 3KDPj, 4KDPj, 5KDPj, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość ciągu w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDPJ - od 5,5m do 10,0m,
 - b) 2KDPJ - od 5,5m do 7,5m,
 - c) 3KDPJ - od 4,5m do 5,0m,
 - d) 4KDPJ - 5,0m,
 - e) 5KDPJ - od 4,0m.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość ciągu w liniach rozgraniczających:
 - a) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – 8,0m,
 - b) ciąg zakończony placem do zawracania o wymiarach 12,5m x 12,5m – zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 5,0m do 12,5m, zgodnie z rysunkiem planu.

15. 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 ciągu w liniach rozgraniczających – od 10,0m do 10,5m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15. 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, ustala się w wysokości:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami: od 1MN do 5MN, 1M/U, 2M/U, od 1M do 5M, 1IT, 2IT;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jarosław Wojciechowski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXII/296/16
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 29 września 2016 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Baranowice - Bliź**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożeń 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 2016 r., poz. 778 z późn. zm.).


PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Kątach Wr.
Jarosław Wojciechowski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXII/296/16
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 29 września 2016 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Baranowice - Bliź, 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 2016r., 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 dokonuje poniższego rozstrzygnięcia.

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

- 1) zadania własne gminy obejmują budowę i modernizację drogi publicznej (1KDD), budowę i modernizację ciągów pieszo – jezdnych (od 1KDPj do 6KDPj), oraz 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.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Kątach Wr.
Jarosław Wojciechowski

Uzasadnienie

Zgodnie z uchwałą Nr VII/45/11 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 31 marca 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Baranowice – Bliż oraz uchwałą Nr XXXI/312/13 z dnia 28 marca 2013r. w sprawie zmiany uchwały nr VII/45/11 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 31 marca 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Baranowice – Bliż, Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie przystąpił do opracowania ww. dokumentu planistycznego. Celem planu jest uporządkowanie układu funkcjonalno - przestrzennego miejscowości oraz realizacja polityki przestrzennej zapisanej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy pod względem aktywizacji nowych terenów inwestycyjnych.

Plan sporządzony został na mapie przyjętej do zasobu geodezyjnego. Zgodnie z art. 12 pkt 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774 z późn. zm.), zakres planu nie uwzględnia zmian wprowadzonych ww. ustawą.

Projekt uzyskał wszelkie wymagane przepisami prawa uzgodnienia i opinie. Zaistniała konieczność wystąpienia do właściwych organów w sprawie uzyskania stosownej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia części wnioskowanych gruntów rolnych klas I - III na cele nierolnicze.

Rozwiązania zawarte w sporządzonym planie zgodne są z polityką przestrzenną Gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy wprowadzonego przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą Nr VII/57/15 z dnia 30 kwietnia 2015 r.

1.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1)Wymagania dotyczące zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W planie zawarto ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy w postaci określenia jej parametrów takich jak wysokość, liczba kondygnacji, geometria i kolorystyka dachu, kolorystyka i materiał wykończeniowy elewacji, a także ustalenia formy ogrodzeń i warunków lokalizacji reklam. Ponadto, w celu zachowania ładu przestrzennego, w planie określono minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy, ustalono zasady obsługi komunikacyjnej terenów, dla wybranych terenów określono warunki podziału nieruchomości z uwzględnieniem minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, ustalono wskaźniki intensywności zabudowy, wskaźniki w zakresie zachowania określonej powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej powierzchni zabudowy.

2)Wymagania dotyczące zachowania walorów historycznych i krajobrazowych.

Zgodnie z wytycznymi Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, wprowadzono strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego obejmującą historyczną część zabudowy wsi. W strefie sformułowane zostały konkretne ustalenia dotyczące rozwiązań architektonicznych, dendrologicznych i urbanistycznych, mające na celu ochronę i należyte wyeksponowanie walorów kulturowych i historycznych wsi. Ponadto ochroną na mocy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto obiekty wpisane do ewidencji zabytków. W celu ochrony walorów krajobrazowych w planie wprowadzono zakaz lokalizacji wolnostojących elektrowni wiatrowych.

3)Wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W odniesieniu do ochrony środowiska, w planie wskazano dopuszczalne poziomy hałas w odniesieniu do poszczególnych typów zabudowy określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem. W wybranych terenach ustalono zakaz prowadzenia określonych rodzajów działalności usługowej i produkcyjnej mogących mieć negatywny wpływ na tereny mieszkaniowe. W celu ochrony stanu powietrza wprowadzono ustalenia dotyczące obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii.

W odniesieniu do zagadnień związanych z gospodarowaniem wodami, w planie wskazano położenie obszaru opracowania w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – OWO 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa

Śląska” – wymagającego wysokiej ochrony. Ponadto, w celu ochrony zasobów wód podziemnych, ustalono obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych oraz

4)Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W planie stwierdzono brak problematyki związanej z występowaniem dóbr kultury współczesnej. Ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniono w sposób opisany w pkt 2. Ponadto wprowadzono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, zmierzającą do ochrony historycznych śladów i artefaktów z minionych epok stanowiących element dziedzictwa kulturowego.

5)Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Na obszarze planu nie stwierdza się zagrożeń bezpieczeństwa ludzi i mienia w postaci występowania terenów osuwiskowych oraz zagrożonych powodzią. W planie uwzględniono wymagania dotyczące ochrony zdrowia poprzez:

- wskazanie dopuszczalnych poziomów hałasu, w odniesieniu do poszczególnych typów zabudowy określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem,
- ustalenie obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- ustalenie obowiązku zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych.

W planie uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odniesienie się do obowiązku uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie obowiązku wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6)Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni.

Na obszarze planu wprowadzono możliwość rozwoju inwestycji związanych z rozwojem działalności gospodarczej, co w rezultacie przyniesie możliwość pozyskania wpływów podatkowych do budżetu gminy jak również potencjalnie stworzy ofertę zatrudnienia dla lokalnej społeczności.

7)Wymagania dotyczące praw własności.

W świetle powszechnie obowiązujących przepisów, prawo własności jest chronione i plan w tym aspekcie nie powoduje jego ograniczenia. W przypadku pozyskania gruntów prywatnych na cele publiczne, funkcjonują przepisy i procedury prawne regulujące powyższą problematykę zabezpieczające należycie interesy właścicieli gruntów.

8)Wymagania dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W zakresie wymagań dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w procedurze planu wystąpiono o wnioski (zgodnie z art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

9)Wymagania dotyczące potrzeb interesu publicznego.

W zakresie wymagań dotyczących potrzeb interesu publicznego, w planie uwzględniono inwestycje związane z realizacją celów publicznych poprzez wskazanie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- IKDL, stanowiący obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- KDD, IT stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

10)Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W zakresie wymagań dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w planie ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz uzbrojenia terenów poprzez dopuszczenie na obszarze planu lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz określenie sposobów zaopatrzenia inwestycji w wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło jak również określono zasady odprowadzenia ścieków oraz zagospodarowania odpadów. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych, w na obszarze planu dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej.

Ww planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się m.in. walory ekonomiczne przestrzeni oraz potrzeby interesu publicznego, w tym także w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. Gmina wybudowała sieć kanalizacyjnej w obrębie Baranowice - Bliż. Planuje dalszą jej rozbudowę. W związku z czym brak jest ekonomicznych przesłanek dla możliwości realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, których dopuszczenie w świetle przepisu art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach o treści (...)przylączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków (...), mogłoby naruszać interes publiczny oraz zasadność realizacji sieci kanalizacyjnej. Jednocześnie wychodząc naprzeciw potrzebom mieszkańców, uwzględniając prawo własności dopuszczono możliwość realizacji zbiorników na nieczystości ciekłe, które w świetle art. 5 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy nie podważają zasadności rozbudowę gminnej sieci kanalizacyjnej. Dodatkowo należy wskazać, że w rejonie objętym planem notuje się wysokie poziomy wód gruntowych oraz brak odbiorników wód.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu oraz o wyłożeniu do wglądu publicznego, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie. Obwieszczenie zostało przekazane sołtysowi wsi celem wywieszenia go na tablicy ogłoszeń oraz przekazano informacje radnym. Poinformowano w ww. ogłoszeniach o możliwości zgłaszania wniosków i uwag do projektu planu.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

W obwieszczeniu i ogłoszeniu o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawarto informację, iż z dokumentacją spraw można zapoznać się w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W toku prac nad planem wystąpiono do Zakładu Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. o przesłanie wniosków do projektu planu. ZGK poinformował o możliwości zaopatrzenia w wodę terenów objętych planem oraz o technicznych aspektach realizacji rozbudowy sieci wodociągowej.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W procesie tworzenia przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego, w trakcie ustalania przeznaczenia terenów oraz określania możliwych sposobów ich zagospodarowania i użytkowania, w zakresie zabezpieczenia interesu publicznego oraz możliwego uwzględnienia interesów prywatnych zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, na etapie projektowym wzięto pod uwagę następujące aspekty:

- rozpatrzono wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez osoby fizyczne, stanowiące materiał analityczny w zakresie społecznych warunków realizacji założeń projektu planu,

- uwzględniono wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez właściwe organy i instytucje,

- wzięto pod uwagę wnioski określone w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu stanowiącej materiał analityczny w zakresie ekonomicznych warunków realizacji założeń projektu planu,

- wzięto pod uwagę skutki dla środowiska określone w prognozie oddziaływania na środowisko, stanowiącej materiał analityczny w zakresie środowiskowych warunków realizacji założeń projektu planu.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W procesie sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni z uwzględnieniem poniższej problematyki:

1) W zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania

transportochłonności układu przestrzennego, w przedmiotowym projekcie planu wyznaczono nowe drogi w stopniu zapewniającym optymalne warunki obsługi nowych inwestycji w zakresie obszaru objętego planem, w oparciu o drogę powiatową stanowiącą główną oś układu komunikacyjnego wsi.

2)W zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, należy stwierdzić, iż obszar wsi nie jest obsługiwany poprzez środki publicznego transportu zbiorowego.

3)W zakresie zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, w planie wprowadzono ustalenia dotyczące możliwości realizacji w liniach rozgraniczających dróg ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszo-rowerowych.

4)W zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w planie zaprojektowano obszary nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, na terenach charakteryzujących się dostępem do sieci infrastrukturalnych lub bliskim sąsiedztwem z terenami uzbrojonymi.

4.W zakresie zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w uchwale Nr XLVIII/503/14 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie z dnia 26 września 2014 r., jako wymagający aktualizacji, wskazano obszar wsi Baranowice - Bliź, na którym funkcjonuje plan zagospodarowania przestrzennego z 1996 r.

5.W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, w planie zaprojektowano inwestycje, które zgodnie z przepisami odrębnymi stanowią zadania gminy finansowane z budżetu gminy. W planie założono budowę i modernizację dróg publicznych oraz ciągów pieszo - jezdnych. Modernizacja dróg będzie wiązała się częściowo z pozyskaniem gruntu stanowiącego własność prywatną. Przewidywany rozwój przestrzenny miejscowości będzie wiązał się z nakładami na rozwój infrastruktury technicznej, a po zainwestowaniu projektowych terenów budowlanych, przyniesie Gminie dochody z tytułu podatków oraz płat adiacenckich.

Rozwiązania zawarte w sporządzanym planie zgodne są z polityką przestrzenną Gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy wprowadzonego przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą Nr VII/57/15 z dnia 30 kwietnia 2015 r.