

UCHWAŁA NR XLI/386/10
RADY MIASTA I GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE

z dnia 23 lutego 2010 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krobielowice, gmina Kąty Wrocławskie dla terenów w rejonie drogi wojewódzkiej i rzeki Czarna Woda

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717, zmiany: Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2008r. Nr 123, poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111; z 2009r. Nr 223, poz. 1458, Nr 52, poz.420, Nr 157, poz. 1241), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr XVII/174/08 z dnia 29 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krobielowice, gmina Kąty Wrocławskie dla terenów w rejonie drogi wojewódzkiej i rzeki Czarna Woda, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (uchwała Nr XVI/403/06 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 12 października 2006r.), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1. 1. Uchwała się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Krobielowice, gmina Kąty Wrocławskie, uchwalonym uchwałą Nr XXXII/257/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 1997r. nr 3 poz. 24), oraz miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Krobielowice, gmina Kąty Wrocławskie uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/251/01 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 sierpnia 2001r. (Dzienniku Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2001r. nr 137 poz. 1741) zwaną dalej planem.

2. Plan, o którym mowa w ust.1 obejmuje obszar o powierzchni 10,41 ha, ograniczony od północy drogą wojewódzką nr 346, od zachodu rowem melioracyjnym, od wschodu drogą (dz. nr 76/2dr i 76/13dr), od południa rzeką Czarna Woda, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące elementy, których określenie jest obowiązkowe, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), zwanej dalej ustawą:

- 1) przestrzenie publiczne (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy), wymagające ich ukształtowania;
- 2) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - terenów górniczych oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) obszary wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 4) tereny wymagające określenia sposobów i terminów ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol literowy określający przeznaczenie terenu oraz numer wyróżniający go spośród innych terenów:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami od MN1 do MN6,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej, oznaczony symbolem MWn,
 - c) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem MU,
 - d) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U,
 - e) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem RM,
 - f) tereny łąk i pastwisk, oznaczone symbolami RZ1, RZ2 i RZ3,
 - g) teren wód powierzchniowych – rów melioracyjny, oznaczony symbolem WS,
 - h) tereny dróg publicznych:
 - teren przeznaczony na poszerzenie drogi głównej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 346, oznaczony symbolem KDG,
 - ulice dojazdowe, oznaczone symbolami od KDD1 do KDD4,
 - i) tereny ciągów pieszo - jezdnych, oznaczone symbolami KPJ1 i KPJ2,
 - j) tereny urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami TI1 i TI2;
 - 4) obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 6) miejsca zmiany typu linii zabudowy;
 - 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej;
 - 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej;
 - 9) granica Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”;
 - 10) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią „ZZ”;
 - 11) obiekt o walorach zabytkowych, wskazany do objęcia ochroną konserwatorską.
 2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są obowiązujące:
 - 1) obiekt wpisany do rejestru zabytków - kamienna wieża bramna z nadwieszoną górną kondygnacją, położona przy wjeździe na mostek prowadzący do zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego zlokalizowanego na lewym brzegu rzeki Czarna Woda (całość założenia pałacowo-parkowego, objęta jest wpisem do rejestru zabytków nr 1794 z dnia 20.08.1966r. i nr 364 z dnia 24.07.1976);
 - 2) sugerowana lokalizacja budynków;
 - 3) budynek proponowany do rozbiórki;
 - 4) sugerowane linie podziału na działki budowlane;
 - 5) orientacyjny zarys jezdni;
 - 6) linie rozgraniczające zewnętrzny układ komunikacyjny;
 - 7) koryto rzeki Czarna Woda.
- § 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
 - 2) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ścian budynku z wszystkimi znajdującymi się na niej elementami (fasada), zwrócona w kierunku ulicy, drogi wewnętrznej lub placu, w której najczęściej umieszczone jest główne wejście do budynku;
 - 3) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która graniczy z drogą (z której najczęściej odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę), w kierunku której zwrócona jest elewacja frontowa budynku usytuowanego na tej działce;

- 4) kondygnacji nadziemnej – należy przez to rozumieć kondygnację, której nie mniej niż połowa wysokości w świetle, co najmniej z jednej strony budynku, znajduje się powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu, a także każda, usytuowana nad nią kondygnacja;
- 5) linii zabudowy:
- a) nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi teren), na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji,
 - b) obowiązującej - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania elewacji frontowej przynajmniej jednego budynku związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu; dla pozostałych budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 6) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 ust. 2 uchwały, zawarte w części tekstowej oraz graficznej, o której mowa w § 1 ust. 3 pkt 1 uchwały;
- 7) powierzchni użytkowej - należy przez to rozumieć powierzchnię pomieszczeń służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku (lub jego wydzielonej części), mierzoną po wewnętrznej długości ścian na poziomie podłogi, za wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części oraz części kondygnacji o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m, powierzchnię tę pomija się;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczoną w zewnętrznym obrysie murów przyziemia, mierzoną na poziomie terenu;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej, obowiązujące w regulowanej dziedzinie;
- 10) przeznaczeniu terenu:
- a) podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych,
 - b) uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 11) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
- 12) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak obiekty małej architektury i oświetlenie terenu.

Rozdział 2

Przepisy ogólne

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego terenu:

- 1) teren zabudowy jednorodzinnej, rozumiany jako teren, na którym zlokalizowano budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczony symbolem MN;
- 2) teren zabudowy wielorodzinnej niskiej, rozumiany jako teren, na którym zlokalizowano budynek wielorodzinny (w rozumieniu przepisów odrębnych), nie przekraczający wysokości trzech kondygnacji nadziemnych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczony symbolem MWn;

- 3) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, rozumiany jako teren i związane z nim budynki o charakterze mieszkalnym (zabudowa jednorodzinna, rzemieślnicza, mieszkania towarzyszące) oraz usługowym, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczony na rysunku planu symbolem MU; proporcje pomiędzy dopuszczonymi sposobami przeznaczenia terenu i obiektów z nim związanych mogą być dowolne, o ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej;
- 4) teren zabudowy usługowej, rozumiany jako teren oraz związane z nim obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 5) teren zabudowy zagrodowej, (w rozumieniu przepisów odrębnych), oznaczony symbolem RM;
- 6) teren łąk i pastwisk, rozumiany jako teren zwartej zieleni zielonej (łąk i pastwisk), a także teren położony między linią brzegu a wałami przeciwpowodziowymi lub naturalnym, wysokim brzegiem, oznaczony symbolem RZ;
- 7) teren wód powierzchniowych, rozumiany jako teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących lub płynących, takich jak: ciekły naturalny i zbiorniki wodne lub urządzeń melioracji wodnych (w rozumieniu przepisów odrębnych), oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 8) tereny dróg publicznych (w rozumieniu przepisów odrębnych), oznaczone odpowiednio symbolem:
 - a) KDG – dla terenu przeznaczonego na poszerzenie drogi głównej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 346,
 - b) KDD – dla ulic klasy dojazdowej,
- teren ciągu pieszo – jezdni, rozumiany jako wydzielony pas terenu, przeznaczony dla ruchu pieszego, rowerowego oraz dla dojazdu do posesji pojazdów właścicieli, pojazdów specjalnych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczony symbolem KPJ;
- 10) teren urządzeń infrastruktury technicznej, rozumiany jako teren oraz związane z nim obiekty i urządzenia służące przesyłowi oraz dystrybucji energii elektrycznej, gazu, wody oraz odprowadzania ścieków, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczony na rysunku planu symbolem TI

2. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego terenu, które mogą występować jako zamienny sposób wykorzystania terenu i obiektów z nim związanych:

- 1) zabudowa usługowa, rozumiana jako teren oraz związane z nim obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, ze szczególnym uwzględnieniem budynków zamieszkania zbiorowego (hotel, motel), usług gastronomii, rekreacji oraz obiektów konferencyjnych;
- 2) zabudowa zagrodowa, rozumiana jako teren oraz związane z nim obiekty i urządzenia bezpośrednio związane z prowadzeniem i obsługą gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego, w tym budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią;
- 3) zieleni urządzona, rozumiana jako teren, na którym zlokalizowano zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej, wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

3. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia uzupełniającego terenów:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, rozumiane jako podziemne, naziemne i napowietrzne elementy systemu zaopatrzenia infrastrukturalnego (w tym dystrybucji energii elektrycznej, ciepłej, wody, gazu oraz media teleinformatyczne i telekomunikacyjne a także system gromadzenia, oczyszczania i odprowadzania ścieków) zlokalizowane w granicach danego terenu lub przez ten teren przebiegające;
- 2) terenowe urządzenia komunikacji, rozumiane jako naziemne elementy systemu komunikacji samochodowej, rowerowej oraz pieszej, takie jak: dojazdy, dojścia i parkingi terenowe, zlokalizowane w granicach danego terenu lub przez ten teren przebiegające;
- 3) usługi nieuciążliwe, rozumiane jako usługi o lokalnym zasięgu obsługi, nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z przepisami odrębnymi) oraz nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3.5 t (takie jak: handel detaliczny, agencje pocztowe i bankowe, biura i gabinety),

4. Dopuszcza się wprowadzanie rodzajów przeznaczenia podstawowego terenu ustalonych w ust. 1 i 2, jako przeznaczenia uzupełniającego terenów, określonego w ustaleniach szczegółowych uchwały.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice-Sroda Śląska”, gromadzącego wody podziemne w trzeciorzędowych utworach porowych - wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, utworzonego na mocy Rozporządzenia nr 12 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21 listopada 2006r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2006r. Nr 252, poz. 3735 zm.: z 2008r. Nr 317 poz. 3921), obejmującego cały obszar objęty ustaleniami planu, w granicach którego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z tej decyzji, a w szczególności zakaz:
 - a) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych (zakaz nie dotyczy zadrzewień rosnących na gruntach określonych w ewidencji gruntów jako użytki rolne),
 - c) pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów,
 - d) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
 - e) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
 - f) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
 - g) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,
 - h) prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową,
 - i) utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych.
- 3) część terenu znajduje się w zasięgu obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią „ZZ”, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, o zasięgu ustalonym w „Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Bystrzycy” – dolina rzeki Czarna Woda, w granicach którego:
 - a) zakazuje się:
 - lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów które mogą zanieczyścić wody,
 - prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów w tym w szczególności ich składowania,
 - wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, a w szczególności: wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych, sadzenia drzew i krzewów oraz zmiany ukształtowania terenu,
 - b) dopuszcza się wykonywanie robót związanych z utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych, w tym wykorzystywanie gruzu i mas ziemnych oraz skalnych przy wykonywaniu robót związanych z utrzymywaniem lub regulacją wód,
 - c) dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej, w drodze decyzji, może zwolnić od niektórych z wymienionych w lit. a zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać na granicy własności terenu wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:
 - a) na terenach zabudowy jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenie zabudowy wielorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem MWn - jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

6) przed rozpoczęciem robót budowlanych wymagających prowadzenia prac ziemnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy urodzajnej gleby z części przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie jej zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej – podstawowej, o zasięgu określonym na rysunku planu, w granicach której:

a) znajdują się tereny oznaczone symbolami:

- MN3, MN4, MN5 i MN6,
- MWn,
- MU,
- RM,
- RZ2 (w części), RZ3,
- KDD2, KDD3, KDD4,
- KPJ1 (w części) i KPJ2,
- TI2,

b) wszelkie roboty budowlane (w tym budowa, remonty, przebudowy oraz zmiany funkcji obiektów budowlanych) oraz prace konserwatorskie i restauratorskie wymagają uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

c) obowiązuje zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego, w tym rozplanowania dróg, linii zabudowy, kompozycji zabudowy oraz zieleni,

d) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji, konserwacji, z dostosowaniem ich do współczesnych standardów technicznych i funkcjonalnych zgodnie z przewidzianym w planie sposobem przeznaczenia budynku, przy jednoczesnym uwzględnieniu wartości historycznych obiektu,

e) obowiązuje dostosowanie nowej zabudowy w zakresie formy architektonicznej (w tym lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły budynku, poziomu posadowienia parteru, podziału otworów okiennych i drzwiowych oraz użytych materiałów budowlanych) do historycznej zabudowy wsi (przed 1945 roku),

f) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynku, należy dostosować zmienione lub nowo wprowadzone elementy do pierwotnego charakteru i wystroju budynku lub innych, historycznych zabudowań wsi, zgodnie z zasadami zawartymi w lit. d,

g) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej w kolorze ceglonym, a w przypadku obiektów historycznych (przed 1945 roku), które posiadały inne niż ceramiczne pokrycie dachu – stosowanie pokrycia właściwego dla danego budynku,

h) geometrię dachu należy kształtować przy uwzględnieniu następujących zasad:

- kąt nachylenia połaci dachowych zawierający się w przedziale 38°-45°,
- połacie dachu symetryczne,
- dachy strome: dwuspadowe, naczółkowe,
- dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak świetliki i lukarny,

i) obowiązuje stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji (barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem), harmonizującej z otoczeniem; kolorystyka powinna być zbliżona do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień, cegła i dachówka ceramiczna,

j) obowiązuje dostosowanie ogrodzenia frontowego (od strony ulicy) działki budowlanej do charakteru i wystroju elewacji ściany frontowej budynku zlokalizowanego na tej działce,

- k) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (oblicówka z paneli winylowych, PVC lub podobnych) oraz od frontu działki ogrodzeń pełnych i ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały),
 - l) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, wolnostojących, telekomunikacyjnych masztów antenowych, elektrowni wiatrowych oraz prowadzenia napowietrznych sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych,
 - m) dopuszcza się, umieszczanie wyłącznie tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znak graficzny (logo) związanych bezpośrednio z działalnością gospodarczą i administracyjną prowadzoną na danym terenie oraz w obiektach związanych z tym terenem,
 - n) tablice informacyjne, o których mowa w lit. m, umieszczane w strefie wjazdu na działkę lub strefie wejściowej budynku muszą być zgrupowane w pionie lub poziomie oraz muszą posiadać jednakowe wymiary i jednakowe tło,
 - o) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych o treściach nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym terenu oraz działalnością gospodarczą i administracyjną, prowadzoną w obiektach związanych z tym terenem,
 - p) na terenach zabudowy jednorodzinnej zakazuje się umieszczania szyldów reklamowych w pasie międzyzimsowym, nad parterem obiektu;
- 2) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, o zasięgu określonym na rysunku planu (obejmującym cały obszar objęty ustaleniami planu), w granicach której obowiązują następujące ustalenia:
- a) wszelkie roboty budowlane wymagające prowadzenia prac ziemnych należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - b) ewentualny nadzór archeologiczny oraz ratownicze badania archeologiczne metodą wykopaliskową będą prowadzone przez uprawnionego archeologa - pozwolenie konserwatorskie, należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w wodę:
- a) zasilane w wodę wszystkich budynków korzystających z wody odbywać się będzie z sieci wodociągowej,
 - b) ustala się sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej;
- 2) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
- a) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych (których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne), do szczelnych, bezodpływowych zbiorników, a następnie ich przewożenie wozami asenizacyjnymi do oczyszczalni ścieków,
 - b) docelowo ustala się budowę sieci kanalizacyjnej i odprowadzanie do niej ścieków bytowych i komunalnych;
- 3) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne:
- a) wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych (terenów zabudowanych i utwardzonych) należy odprowadzać przez sieć kanalizacji do wód lub urządzeń wodnych,
 - b) wody opadowe i roztopowe z pozostałego terenu należy odprowadzać bezpośrednio w grunt lub powierzchniowo, do wód lub urządzeń wodnych,
 - c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych do szczelnych zbiorników i wykorzystanie ich do celów związanych z utrzymaniem czystości na terenie oraz pielęgnacją zieleni,
 - d) ścieki opadowe z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów usługowych oraz dróg i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha, należy odprowadzać – po uprzednim oczyszczeniu do poziomu określonego w przepisach odrębnych – przez sieć kanalizacji deszczowej do wód lub urządzeń wodnych,
 - e) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację urządzeń melioracyjnych (w tym rurowanie rowów melioracyjnych w niezbędnym zakresie) oraz sieci drenarskiej – w uzgodnieniu z ich zarządcą,

- f) w przypadku kolizji urządzeń melioracyjnych oraz sieci drenarskiej z projektowanym zainwestowaniem terenu, kolidujące odcinki należy przebudować, a w przypadku ich uszkodzenia – dokonać całkowitej naprawy (w uzgodnieniu z zarządcą tych sieci),
- g) w zagospodarowaniu terenów przylegających do urządzeń melioracji wodnych szczegółowych oraz koryta rzeki Czarna Woda ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do tych urządzeń oraz rzeki w sposób umożliwiający prowadzenie prac konserwacyjno-remontowych przy użyciu sprzętu zmechanizowanego;
- 4) ustala się następujące warunki gospodarki odpadami:
- a) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z gminnym programem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi,
 - b) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów komunalnych,
 - c) w granicach terenu należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
 - d) odzysk lub unieszkodliwienie odpadów powstałych w wyniku działalności gospodarczej odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci, z dopuszczeniem jej rozbudowy i modernizacji, w tym: budowy nowych odcinków sieci oraz lokalizacji stacji transformatorowych,
 - b) zakazuje się wznoszenia stacji transformatorowych słupowych oraz prowadzenia nowych odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych – obowiązuje prowadzenie sieci w formie kabli ziemnych,
 - c) dopuszcza się prowadzenie kabli elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami KDG, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, ciągów pieszo-jezdnymi oznaczonych symbolami KPJ1 i KPJ2 oraz dróg wewnętrznych nie wskazanych na załączniku graficznym, dopuszczonych przepisami szczegółowymi uchwały, w uzgodnieniu z zarządcą lub właścicielem terenu drogi,
 - d) w przypadku kolizji z projektowanym zainwestowaniem terenu, istniejące odcinki napowietrznych sieci elektroenergetycznych należy skablować – w uzgodnieniu z zarządcą tych sieci;
- 6) ustala się następujące warunki przesyłu i dystrybucji paliwa gazowego:
- a) dopuszcza się budowę sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów zlokalizowanych na terenie, w przypadku zaistnienia technicznych i ekonomicznych warunków dostarczania paliwa gazowego
 - b) budowa sieci gazowej i przyłączenie do niej obiektów przez przedsiębiorstwo energetyczne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w energię ciepłą - obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 8) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub budowę nowej sieci telefonicznej oraz informatycznej kablowej i światłowodowej wyłącznie jako zagłębionej pod powierzchnią terenu lub przesył sygnału drogą bezprzewodową.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) ustala się:
- a) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych klasy dojazdowej (oznaczonych symbolem KDD) oraz poprzez drogi wewnętrzne, które mają połączenie z systemem dróg publicznych,
 - b) obowiązek ukształtowania nawierzchni terenu w sposób umożliwiający ruch osób niepełnosprawnych i osób z wózkami dla dzieci oraz przejazd rowerami;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów:
- a) oznaczonych symbolami MN3 i MN6 - z przyległej ulicy klasy głównej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 346, poprzez istniejące wjazdy na posesje,
 - b) oznaczonych symbolami MN2, MN5 i RZ2 - z przyległego ciągu pieszo jezdni, oznaczonego symbolem KPJ1,

- c) oznaczonych symbolami od MN1 do MN6 oraz MWn - przez układ ulic dojazdowych oznaczonych symbolami od KDD1 do KDD3,
 - d) oznaczonego symbolem MU - z przyległej ulicy klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD2 oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ2,
 - e) oznaczonego symbolem RM - z przyległych ulic klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD2 i KDD4;
- 3) dla dróg wewnętrznych wydzielanych w granicach poszczególnych terenów z zastrzeżeniem postanowień § 17. uchwały, ustala się:
- a) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
 - b) minimalną szerokość jednego pasa jezdni 2,5 m,
 - c) możliwość realizacji nawierzchni drogi wewnętrznej jednoprzestrzennie, bez wyodrębniania jezdni i chodnika;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych (w tym miejsc postojowych w garażach), w ilości nie mniejszej niż:
- a) dwa miejsca postojowe na jedno mieszkanie,
 - b) jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług, w tym także zlokalizowanych w wyodrębnionej na ten cel części budynku mieszkalnego oraz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
 - c) jedno miejsce postojowe na jeden pokój hotelowy.
5. Ustala się następujące stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.):
- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od MN1 do MN6, MWn, MU, U, RM - w wysokości 10 %;
 - 2) dla pozostałych terenów - w wysokości 1 %.

Rozdział 3 Przepisy szczegółowe

§ 7. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN1, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe, ograniczone do pracowni, biur i gabinetów w ramach działalności gospodarczej, prowadzonej w wyodrębnionej na ten cel części budynku, stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) terenowe urządzenia komunikacji, ze szczególnym uwzględnieniem dróg wewnętrznych.

2. Ustala się dla terenu, o którym mowa w ust. 1, następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym parter i poddasze użytkowe) oraz 9 m;
- 3) bowiązuje dostosowanie zabudowy w zakresie formy architektonicznej (w tym lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły budynku, poziomu posadowienia parteru, podziału otworów okiennych i drzwiowych oraz użytych materiałów budowlanych) do historycznej zabudowy wsi (sprzed 1945 roku);
- 4) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym;
- 5) geometrię dachu należy kształtować przy uwzględnieniu następujących zasad:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych zawierający się w przedziale 38°-45°,

- b) połączenie dachu symetryczne,
 - c) dachy strome: dwuspadowe, naczółkowe,
 - d) dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak świetliki i lukarny;
- 6) obowiązuje stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji (barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem), harmonizującej z otoczeniem; kolorystyka powinna być zbliżona do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień, cegła i dachówka ceramiczna,
 - 7) obowiązuje dostosowanie ogrodzenia frontowego (od strony ulicy) działki budowlanej do charakteru i wystroju elewacji ściany frontowej budynku zlokalizowanego na tej działce;
 - 8) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (oblicówka z paneli winylowych, PVC lub podobnych) oraz od frontu działki ogrodzeń pełnych i ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały);
 - 9) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, wolnostojących, telekomunikacyjnych masztów antenowych, elektrowni wiatrowych oraz prowadzenia napowietrznych sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
 - 10) dopuszcza się umieszczanie wyłącznie tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znak graficzny (logo), związanych bezpośrednio z działalnością gospodarczą prowadzoną w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu oraz obiektów z nim związanych; tablice informacyjne, umieszczane w strefie wjazdu na działkę lub w strefie wejściowej budynku muszą być zgrupowane w pionie lub poziomie oraz muszą posiadać jednakowe wymiary i jednakowe tło;
 - 11) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych o treściach nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym terenu oraz działalnością gospodarczą i administracyjną, prowadzoną w obiektach związanych z tym terenem;
 - 12) zakazuje się umieszczania szyldów reklamowych w pasie międzygzymsowym, nad parterem obiektu;
 - 13) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.30;
 - 14) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50%;
 - 15) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) w odległości 6 m od granicy z terenem ulicy dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD1, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) w odległości 4 m od granicy z terenem łąk i pastwisk oznaczonym symbolem RZ1, terenem wód powierzchniowych oznaczonym symbolem WS oraz terenem urządzeń infrastruktury technicznej oznaczonym symbolem T11;
 - c) w pozostałych przypadkach przebieg linii zabudowy należy ustalać w oparciu o rysunek planu,
 - 16) określa się elementy, które nie są regulowane przez wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy i które mogą przekraczać te linie zabudowy w następujący sposób:
 - a) gzymsy - nie więcej niż 0.20 m,
 - b) okapy – nie więcej niż 0.80 m,
 - c) nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację – nie więcej niż 1.50 m,
 - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej, o ile przepisy szczegółowe uchwały dopuszczają zabudowę na granicy działki;
 - 17) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

- b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
 - c) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
 - d) dopuszcza się lokalizację murowanych lub drewnianych altan ogrodowych, zadaszeń i wiat,
 - e) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych licowanych blachą lub w formie metalowych kontenerów,
 - f) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nie może przekraczać 6 m,
 - g) dopuszcza się realizację budynków garażowych lub gospodarczych przylegających do budynku mieszkalnego i przekrycie ich dachem płaskim – wyłącznie w przypadku, gdy ten dach będzie stanowił jednocześnie taras; w pozostałych przypadkach budynek garażowy lub gospodarczy przylegający do budynku mieszkalnego należy przekryć dachem stromym o kącie nachylenia odpowiadającym nachyleniu połaci dachu przekrywającego budynek mieszkalny (dopuszcza się dach jednospadowy);
- 18) dopuszcza się podział na działki budowlane, pod warunkiem zapewnienia każdej uzyskanej z podziału działce budowlanej:
- a) minimalnej powierzchni wynoszącej 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) minimalnej szerokości frontu wynoszącej 20 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - c) dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, mającej połączenie z drogą publiczną,
- 19) wielkość działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi;
- 20) wydzielenie działek pod drogi wewnętrzne musi nastąpić w sposób wyprzedzający w stosunku do wydzielenia działek budowlanych lub równocześnie z podziałem na działki budowlane;
- 21) dopuszcza się połączenie działek budowlanych w celu poprawy warunków ich zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) linie rozgraniczające terenów określone na rysunku planu stanowią jednocześnie linie podziałów geodezyjnych.

§ 8. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN2, MN3, MN5 i MN6, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa zagrodowa;

2) uzupełniające:

- a) usługi nieuciążliwe, ograniczone do pracowni, biur i gabinetów w ramach działalności gospodarczej, prowadzonej w wyodrębnionej na ten cel części budynku, stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) terenowe urządzenia komunikacji, ze szczególnym uwzględnieniem dróg wewnętrznych.

2. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym parter i poddasze użytkowe) oraz 9 m;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.30;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 50% powierzchni działki;
- 5) terenie oznaczonym symbolem MN4 wyznacza się obowiązującą linię zabudowy w odległości 6 m od granicy z terenem ulicy dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD1;

- 6) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy:
- na terenach zabudowy jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN3 i MN6 w odległości 10 m od granicy z terenem drogi głównej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 346, oraz z terenem przeznaczonym na poszerzenie tej drogi oznaczonym symbolem KDG,
 - na terenach zabudowy jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN2, MN3 w odległości 6 m od granicy z terenem ulicy dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD1, z zastrzeżeniem lit. d,
 - na terenach zabudowy jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN3 i MN6 przebieg linii zabudowy jest zmienny i należy go ustalać w oparciu o rysunek planu,
 - w pozostałych przypadkach przebieg linii zabudowy należy ustalać w oparciu o rysunek planu;
- 7) w przypadku istniejących budynków, które posiadają inne niż ustalone w planie linie zabudowy, dopuszcza się roboty budowlane polegające na:
- remontach oraz rozbiórkach,
 - rozbudowie lub nadbudowie obiektu, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 8) określa się elementy, które nie są regulowane przez wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy i które mogą przekraczać te linie zabudowy w następujący sposób:
- gzymsy - nie więcej niż 0.20 m,
 - okapy – nie więcej niż 0.80 m,
 - nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację – nie więcej niż 1.50 m,
 - tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej, o ile przepisy szczegółowe uchwały dopuszczają zabudowę na granicy działki;
- 9) na terenie oznaczonym symbolem MN2 ustala się:
- dostosowanie nowej zabudowy w zakresie formy architektonicznej (w tym lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły budynku, poziomu posadowienia parteru, podziału otworów okiennych i drzwiowych oraz użytych materiałów budowlanych) do historycznej zabudowy wsi (sprzed 1945 roku),
 - stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji (barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem), harmonizującej z otoczeniem; kolorystyka powinna być zbliżona do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień, cegła i dachówka ceramiczna,
 - stosowanie dachówki ceramicznej w kolorze ceglonym,
 - kąt nachylenia połaci dachowych zawierający się w przedziale 38°-45°,
 - stosowanie dachów stromych (dwuspadowych lub naczółkowych), o symetrycznych połaciach dachu,
 - dopuszczenie elementów wzbogacających geometrię dachu, takich jak świetliki i lukarny,
 - dostosowanie ogrodzenia frontowego (od strony ulicy) działki budowlanej do charakteru i wystroju elewacji ściany frontowej budynku zlokalizowanego na tej działce,
 - zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (oblicówka z paneli winylowych, PVC lub podobnych) oraz od frontu działki ogrodzeń pełnych i ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały),
 - zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, wolnostojących, telekomunikacyjnych masztów antenowych, elektrowni wiatrowych oraz prowadzenia napowietrznych sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych,

- j) dopuszczenie umieszczania wyłącznie tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znak graficzny (logo), związanych bezpośrednio z działalnością gospodarczą prowadzoną w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu oraz obiektów z nim związanych; tablice informacyjne, umieszczane w strefie wjazdu na działkę lub strefie wejściowej budynku muszą być zgrupowane w pionie lub poziomie oraz muszą posiadać jednakowe wymiary i jednakowe tło,
 - k) zakaz lokalizacji nośników reklamowych o treściach nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym terenu oraz działalnością gospodarczą i administracyjną, prowadzoną w obiektach związanych z tym terenem,
 - l) zakaz umieszczania szyldów reklamowych w pasie międzygzymsowym, nad parterem obiektu;
- 10) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich:
- a) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
 - c) forma architektoniczna nowych budynków garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
 - d) dopuszcza się lokalizację murowanych lub drewnianych altan ogrodowych, zadaszeń i wiat,
 - e) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych licowanych blachą lub w formie metalowych kontenerów,
 - f) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nie może przekraczać 6 m,
 - g) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i inwentarskich przekrytych dachem stromym, symetrycznym, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° (dopuszcza się dach jednospadowy);
- 11) dopuszcza się podział na działki budowlane, pod warunkiem zapewnienia każdej uzyskanej z podziału działce budowlanej:
- a) minimalnej powierzchni wynoszącej 800 m²,
 - b) minimalnej szerokości frontu wynoszącej 20 m,
 - c) bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, mającej połączenie z drogą publiczną, z dopuszczeniem możliwości ustalenia służebności dojazdu na terenie oznaczonym symbolem MN5;
- 12) wielkość działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi;
- 13) wydzielenie działek pod drogi wewnętrzne musi nastąpić w sposób wyprzedzający w stosunku do wydzielenia działek budowlanych lub równocześnie z podziałem na działki budowlane;
- 14) dopuszcza się połączenie działek budowlanych w celu poprawy warunków ich zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) linie rozgraniczające terenów określone na rysunku planu stanowią jednocześnie linie podziałów geodezyjnych.

§ 9. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN4, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa zagrodowa - jako zamienny sposób przeznaczenia terenu,
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe, ograniczone do pracowni, biur i gabinetów w ramach działalności gospodarczej, prowadzonej w wyodrębnionej na ten cel części budynku, stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku,

- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) terenowe urządzenia komunikacji, ze szczególnym uwzględnieniem dróg wewnętrznych.

2. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1, następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym parter i poddasze użytkowe) oraz 9 m;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi: 0.30 dla zabudowy wolnostojącej oraz 0.35 dla zabudowy bliźniaczej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50% powierzchni działki;
- 5) wyznacza się obowiązującą linię zabudowy w odległości 6 m od granicy z terenami ulic dojazdowych, oznaczonych symbolami KDD1 i KDD2 oraz zgodnie z przebiegiem linii zabudowy na rysunku planu;
- 6) w przypadku istniejących budynków, które posiadają inne niż ustalone w planie linii zabudowy lub inne parametry (w szczególności geometrię dachu) dopuszcza się roboty budowlane polegające na:
 - a) remoncie oraz rozbiórce,
 - b) rozbudowie lub nadbudowie obiektu, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 7) określa się elementy, które nie są regulowane przez wyznaczone na rysunku planu linii zabudowy i które mogą przekraczać te linii zabudowy w następujący sposób:
 - a) gzymsy - nie więcej niż 0.20 m,
 - b) okapy – nie więcej niż 0.80 m,
 - c) nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację – nie więcej niż 1.50 m,
 - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej, o ile przepisy szczegółowe uchwały dopuszczają zabudowę na granicy działki;
- 8) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połączeń dachowych,
 - c) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
 - d) dopuszcza się lokalizację murowanych lub drewnianych altan ogrodowych, zadaszeń i wiat,
 - e) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych licowanych blachą lub w formie metalowych kontenerów,
 - f) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nie może przekraczać 6 m,
 - g) dopuszcza się realizację budynków garażowych lub gospodarczych przylegających do budynku mieszkalnego i przekrycie ich dachem płaskim – wyłącznie w przypadku, gdy ten dach będzie stanowił jednocześnie taras; w pozostałych przypadkach budynki garażowe lub gospodarcze przylegające do budynku mieszkalnego należy przekryć dachem stromym o kącie nachylenia odpowiadającym nachyleniu połączenia dachu przekrywającego budynek mieszkalny (dopuszcza się dach jednospadowy);
- 9) dopuszcza się podział na działki budowlane, pod warunkiem zapewnienia każdej uzyskanej z podziału działce budowlanej:
 - a) minimalnej powierzchni wynoszącej 800 m²,

- b) minimalnej szerokości frontu wynoszącej 20 m,
 - c) dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, mającej połączenie z drogą publiczną;
- 10) wielkość **działek** przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji należy ustalać w dostosowaniu do **parametrów** technicznych tych urządzeń i **potrzeb** ich obsługi;
 - 11) wydzielenie działek pod drogi wewnętrzne musi nastąpić w sposób **wyprzedzający** w stosunku do wydzielenia działek budowlanych lub **równocześnie** z podziałem na działki budowlane;
 - 12) dopuszcza się połączenie **działek** budowlanych w celu poprawy warunków ich zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 13) linie rozgraniczające terenów określone na rysunku planu stanowią **jednocześnie** linie podziałów geodezyjnych.

§ 10. 1. Ustala się teren zabudowy wielorodzinnej niskiej, oznaczony na rysunku planu symbolem MWn, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa wielorodzinna niska;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe, ograniczone do pracowni, biur i gabinetów w ramach działalności gospodarczej, prowadzonej w wyodrębnionej na ten cel części budynku, stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się dla terenu, o którym mowa w ust. 1, następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
- 2) ustala się **wyłącznie** jeden (istniejący) budynek mieszkalny w **granicach terenu**, w stosunku do którego obowiązuje utrzymanie w dotychczas **zachowanej**, historycznej formie (w **zakresie bryły**, wysokości oraz materiałów użytych na elewacji i dachu budynku);
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.35;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 35% powierzchni działki;
- 5) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 6) określa się elementy, które nie są regulowane przez wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy i które mogą przekraczać te linie zabudowy w następujący sposób:
 - a) gzymsy - nie więcej niż 0.20 m,
 - b) okapy – nie więcej niż 0.80 m,
 - c) nadwieszona kondygnacja, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację – nie więcej niż 1.50 m,
 - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej, o ile przepisy szczegółowe uchwały dopuszczają zabudowę na granicy działki;
- 7) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
 - c) dopuszcza się lokalizację murowanych lub drewnianych altan ogrodowych, zadaszeń i wiat,
 - d) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych licowanych blachą lub w formie metalowych kontenerów,
 - e) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej **nie może** przekraczać 6 m;

8) **zakazuje się podziału na działki budowlane**, za wyjątkiem wydzielania **działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji** – wielkość **tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi**.

§ 11. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MU, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – **zabudowa mieszkaniowo-usługowa, także z uwzględnieniem usług turystyki (hotel, motel, schronisko) i gastronomii;**
- 2) uzupełniające:
 - a) **sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,**
 - b) **terenowe urządzenia komunikacji.**

2. Ustala się dla terenu, o którym mowa w ust. 1, następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) **zakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 2, lokalizacji rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:**
 - a) **mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,**
 - b) **mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;**
- 2) **dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej;**
- 3) **zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej związanej ze skupem, przetwarzaniem i odzyskiem odpadów (ze szczególnym uwzględnieniem złomu i części pojazdów samochodowych), z zastrzeżeniem pkt 4;**
- 4) **dla placówek handlowych oferujących artykuły podlegające obowiązkowi odzysku lub unieszkodliwienia, w tym: opakowań wielokrotnego użytku i odpadów opakowaniowych po środkach niebezpiecznych, zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, akumulatorów i baterii, dopuszcza się lokalizację punktów przyjmowania i skupu tych odpadów;**

3. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1, następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) **obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;**
- 2) **obowiązuje nawiązanie formą architektoniczną (w tym rozplanowaniem, skalą, ukształtowaniem bryły budynku, poziomem posadowienia parteru, podziałem otworów okiennych i drzwiowych oraz kolorystyką i użytymi materiałami budowlanymi) do budynku zlokalizowanego na działce nr 38, w granicach terenu oznaczonego symbolem MWn;**
- 3) **w przypadku budynków garażowych i gospodarczych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej, dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;**
- 4) **maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych (w tym parter, piętro i poddasze użytkowe) oraz 12 m;**
- 5) **maksymalny poziom posadowienia parteru wynosi +0.40 m;**
- 6) **ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych:**
 - a) **w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,**
 - b) **w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połączeń dachowych,**
 - c) **forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,**

- d) dopuszcza się lokalizację murowanych lub drewnianych altan ogrodowych, zadaszeń i wiat,
- e) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych licowanych blachą lub w formie metalowych kontenerów,
- f) wysokość zabudowy do 6 m,
- g) dopuszcza się realizację budynków garażowych lub gospodarczych przylegających do budynku przeznaczenia podstawowego i przekrycie ich dachem płaskim – wyłącznie w przypadku, gdy ten dach będzie stanowił jednocześnie taras; w pozostałych przypadkach budynek garażowy lub gospodarczy przylegający do budynku przeznaczenia podstawowego należy przekryć dachem stromym o kącie nachylenia odpowiadającym nachyleniu połaci dachu przekrywającego budynek przeznaczenia podstawowego (dopuszcza się dach jednospadowy);

7) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy:

- a) w odległości 6 m od granicy terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonego symbolem MU z terenem drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD2,
- b) w odległości 4 m od granicy z terenem:
 - ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonym symbolem KPJ2,
 - infrastruktury technicznej, oznaczonym symbolem TI2;

8) określa się elementy, które nie są regulowane przez wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy i które mogą przekraczać te linie zabudowy w następujący sposób:

- a) gzymsy - nie więcej niż 0.20 m,
- b) okapy – nie więcej niż 0.80 m,
- c) nadwieszania kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację – nie więcej niż 1.50 m,
- d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej, o ile przepisy szczegółowe uchwały dopuszczają zabudowę na granicy działki;

9) wielkość działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi;

10) dopuszcza się połączenie przyległych działek budowlanych w celu poprawy warunków ich zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) linie rozgraniczające terenów określone na rysunku planu stanowią jednocześnie linie podziałów geodezyjnych;

12) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.40;

minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu ustala się na 30% powierzchni działki.

§ 12. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa usługowa, ze szczególnym uwzględnieniem budynków zamieszkania zbiorowego (w tym: hotel, motel, zajazd), usług gastronomii, bankowości, biur, sal konferencyjnych, usług sportu, rekreacji oraz rehabilitacji (w tym: sale fitness, siłownie, baseny, hale sportowe, boiska, zespoły odnowy biologicznej), wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) mieszkania towarzyszące,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się dla terenu, o którym mowa w ust 1, następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;

- 2) dla budynku lub budynków wyeksponowanych od strony drogi wojewódzkiej nr 346 (zlokalizowanych w polu zabudowy o głębokości 20 m w kierunku południowym od wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy biegnącej wzdłuż tej drogi wojewódzkiej nr 346) obowiązuje **nawiązanie formą architektoniczną** (w tym rozplanowaniem, skalą, ukształtowaniem bryły budynku, poziomem posadowienia parteru, podziałem otworów okiennych i drzwiowych oraz kolorystyką i użytymi materiałami budowlanymi) do budynku zlokalizowanego na działce nr 38, w granicach terenu oznaczonego symbolem MWn;
- 3) dla budynków nie wymienionych w pkt 2 obowiązuje dostosowanie ich w zakresie formy architektonicznej (w tym lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły budynku, poziomu posadowienia parteru, podziału otworów okiennych i drzwiowych oraz użytych materiałów budowlanych) do historycznej zabudowy wsi (sprzed 1945 roku), z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w przypadku realizacji obiektów sportowo-rekreacyjnych związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu, wymagających przekrycia dachem o rozpiętości konstrukcji przekraczającym 8m, dopuszcza się stosowanie dachu płaskiego oraz innych form dachu oraz jego pokrycia (takie jak: przeszklenia strukturalne, blacha tytanowa), pod warunkiem:
 - a) zlokalizowania ich w głębi terenu, nie bliżej niż 20 m od wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy biegnącej wzdłuż tej drogi wojewódzkiej nr 346 (budynki nie mogą być wyeksponowane od strony drogi wojewódzkiej nr 346),
 - b) przesłonięcia ich budynkiem spełniającym warunki określone w pkt 2, zlokalizowanym równoległe do wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy biegnącej wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 346;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) trzech kondygnacji nadziemnych (w tym parter, piętro i poddasze użytkowe) oraz 12 m dla zabudowy usługowej,
 - b) dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym parter i poddasze użytkowe) oraz 9 m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu;
- 6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.35;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20%;
- 8) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) w odległości 10 m od granicy z terenem przeznaczonym na poszerzenie drogi głównej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 346, oznaczonym symbolem KDG,
 - b) w odległości 6 m od granicy z terenem ulicy dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD1,
 - c) w odległości 4 m od granicy z terenem wód powierzchniowych, oznaczonym symbolem WS;
- 9) określa się elementy, które nie są regulowane przez wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy i które mogą przekraczać te linie zabudowy w następujący sposób:
 - a) gzymsy - nie więcej niż 0.20 m,
 - b) okapy – nie więcej niż 0.80 m,
 - c) nadwieszania kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację – nie więcej niż 1.50 m,
 - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej, o ile przepisy szczegółowe uchwały dopuszczają zabudowę na granicy działki,
- 10) obowiązuje stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji (barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem), harmonizującej z otoczeniem; kolorystyka powinna być zbliżona do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień, cegła i dachówka ceramiczna;
- 11) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym;
- 12) geometrię dachu należy kształtować przy uwzględnieniu następujących zasad:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych zawierający się w przedziale 38°-45°,
 - b) połacie dachu symetryczne,

- c) dachy strome: dwuspadowe, naczółkowe,
- d) dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak świetliki i lukarny;
- 13) obowiązuje dostosowanie ogrodzenia frontowego (od strony ulicy) działki budowlanej do charakteru i wystroju elewacji ściany frontowej budynku zlokalizowanego na tej działce;
- 14) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (oblicówka z paneli winylowych, PVC lub podobnych) oraz od frontu działki ogrodzeń pełnych i ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały);
- 15) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, wolnostojących, telekomunikacyjnych masztów antenowych, elektrowni wiatrowych oraz prowadzenia napowietrznych sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- 16) dopuszcza się umieszczanie wyłącznie tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znak graficzny (logo), związanych bezpośrednio z działalnością gospodarczą prowadzoną w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu oraz obiektów z nim związanych; tablice informacyjne, umieszczone w strefie wjazdu na działkę lub strefie wejściowej budynku muszą być zgrupowane w pionie lub poziomie oraz muszą posiadać jednakowe wymiary i jednakowe tło;
- 17) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych o treściach nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym terenu oraz działalnością gospodarczą i administracyjną, prowadzoną w obiektach związanych z tym terenem;
- 18) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych:
- w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połączeń dachowych,
 - forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
 - dopuszcza się lokalizację murowanych lub drewnianych altan ogrodowych, zadaszeń i wiat,
 - zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych licowanych blachą lub w formie metalowych kontenerów,
 - wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nie może przekraczać 6 m,
 - dopuszcza się realizację budynków garażowych lub gospodarczych przylegających do budynku mieszkalnego i przekrycie ich dachem płaskim – wyłącznie w przypadku, gdy ten dach będzie stanowił jednocześnie taras; w pozostałych przypadkach budynek garażowy lub gospodarczy przylegający do budynku mieszkalnego należy przekryć dachem stromym o kącie nachylenia odpowiadającym nachyleniu połączenia dachu przekrywającego budynek mieszkalny (dopuszcza się dach jednospadowy);
- 19) dopuszcza się podział na działki budowlane, pod warunkiem zapewnienia każdej uzyskanej z podziału działce budowlanej:
- minimalnej powierzchni wynoszącej 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - minimalnej szerokości frontu wynoszącej 20 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, mającej połączenie z drogą publiczną;
- 20) wielkość działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi;
- 21) wydzielenie działek pod drogi wewnętrzne musi nastąpić w sposób wyprzedzający w stosunku do wydzielenia działek budowlanych lub równocześnie z podziałem na działki budowlane;

- 22) dopuszcza się połączenie działek budowlanych w celu poprawy warunków ich zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 23) linie rozgraniczające terenów określone na rysunku planu stanowią jednocześnie linie podziałów geodezyjnych.

§ 13. 1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RM, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa zagrodowa,
- b) obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych,
- c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - jako zamienny sposób przeznaczenia terenu;

2) uzupełniające:

- a) usługi nieuciążliwe, ograniczone do pracowni, biur i gabinetów w ramach działalności gospodarczej, prowadzonej w wyodrębnionej na ten cel części budynku, stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku – w przypadku wprowadzenia zamiennego sposobu przeznaczenia terenu, o którym mowa w pkt 1 lit. c,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) terenowe urządzenia komunikacji.

2. Ustala się dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wyznacza się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu obiekt o walorach zabytkowych (budynek należący do dawnego zespołu folwarcznego), wskazany do objęcia ochroną konserwatorską, w odniesieniu do którego obowiązuje:

- 1) utrzymanie budynku w dotychczas zachowanej, historycznej formie (w zakresie bryły, wysokości oraz materiałów użytych na elewacji budynku);
- 2) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym;

3. Ustala się dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub w formie zwartego układu budynków (mieszkalnych, gospodarczych, magazynowych i produkcyjnych), tworzącego wewnętrzny dziedziniec;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy:
 - a) mieszkaniowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym parter i poddasze użytkowe) oraz 9 m,
 - b) gospodarczej, magazynowej i produkcyjnej nie może być większa niż 12m;
- 3) zakazuje się zwiększania wysokości istniejących budynków;
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi: 0.35;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 35% powierzchni działki;
- 6) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) w odległości 10 m od granicy z terenem drogi głównej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 346,
 - b) w odległości 6 m od granicy z terenem ulicy dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD4,
 - c) w pozostałych przypadkach przebieg linii zabudowy należy ustalać w oparciu o rysunek planu;
- 7) w przypadku istniejących budynków, które posiadają inne niż ustalone w planie linie zabudowy lub inne parametry (w szczególności geometrię dachu) dopuszcza się roboty budowlane polegające na:
 - a) remoncie oraz rozbiórce,
 - b) rozbudowie lub nadbudowie obiektu, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 8) określa się elementy, które nie są regulowane przez wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy i które mogą przekraczać te linie zabudowy w następujący sposób:
 - a) gzymsy - nie więcej niż 0.20 m,

- b) okapy – nie więcej niż 0.80 m,
 - c) nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację – nie więcej niż 1.50 m,
 - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej, o ile przepisy szczegółowe uchwały dopuszczają zabudowę na granicy działki;
- 9) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych:
- a) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
 - c) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
 - d) dopuszcza się lokalizację murowanych lub drewnianych altan ogrodowych, zadaszeń i wiat,
 - e) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych licowanych blachą lub w formie metalowych kontenerów,
 - f) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nie może przekraczać 6 m,
 - g) dopuszcza się realizację budynków garażowych lub gospodarczych przylegających do budynku mieszkalnego i przekrycie ich dachem płaskim – wyłącznie w przypadku, gdy ten dach będzie stanowił jednocześnie taras; w pozostałych przypadkach budynek garażowy lub gospodarczy przylegający do budynku mieszkalnego należy przekryć dachem stromym o kącie nachylenia odpowiadającym nachyleniu połaci dachu przekrywającego budynek mieszkalny (dopuszcza się dach jednospadowy);
- 10) dopuszcza się podział na działki budowlane, pod warunkiem zapewnienia każdej uzyskanej z podziału działce budowlanej:
- a) minimalnej powierzchni wynoszącej 800 m²,
 - b) minimalnej szerokości frontu wynoszącej 20 m,
 - c) dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, mającej połączenie z drogą publiczną;
- 11) wielkość działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi;
- wydzielenie działek pod drogi wewnętrzne musi nastąpić w sposób wyprzedzający w stosunku do wydzielenia działek budowlanych lub równocześnie z podziałem na działki budowlane;
- 13) dopuszcza się połączenie działek budowlanych w celu poprawy warunków ich zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) linie rozgraniczające terenów określone na rysunku planu stanowią jednocześnie linie podziałów geodezyjnych.
- § 14. 1. Ustala się tereny łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolami RZ1, RZ2 i RZ3, dla których obowiązuje przeznaczenie:
- 1) podstawowe – teren łąk i pastwisk;
 - 2) równorzędne – na terenie oznaczonym symbolem RZ3:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) terenów urządzeń komunikacji;
 - 3) uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1, następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz:
 - a) zabudowy terenu, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią,
 - c) dokonywania podziału terenu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób nieutrudniający ochrony przed powodzią oraz niezagrażający środowisku przyrodniczemu i zdrowiu ludzi,
 - b) wykonywanie robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu rzeki Czarna Woda,
 - c) lokalizację roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów i obwałowań,
 - d) prace związane z utrzymaniem i konserwacją zieleni, w tym niezbędne wycinki, korekty i uzupełnienia ubytków zieleni - zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem RZ3 dopuszcza się:
 - a) lokalizację terenowych urządzeń rekreacyjnych,
 - b) prace związane z utrzymaniem i konserwacją zieleni, w tym niezbędne wycinki, korekty i uzupełnienia ubytków zieleni - zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
 - c) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenowych urządzeń komunikacji,
 - d) lokalizację tablic informacyjnych,
 - e) lokalizację murowanego szaletu publicznego w formie parterowego budynku przekrytego dachem spadzistym, nawiązującego formą architektoniczną oraz użytymi materiałami budowlanymi do budynku zlokalizowanego na działce nr 38, w granicach terenu oznaczonego symbolem MWn;
- 4) zakazuje się dokonywania podziału działek na cele inne niż lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej lub komunikacji - wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń oraz potrzeb ich obsługi.

§ 15. 1. Ustala się teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - teren wód powierzchniowych – urządzeń melioracji wodnych szczegółowych (rów melioracyjny);
- 2) podstawowe - teren wód powierzchniowych – urządzeń melioracji wodnych szczegółowych (rów melioracyjny);

2. Ustala się, dla terenów o których mowa w ust. 1, następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

- a) ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich otoczeniu oraz wód podziemnych,
- b) zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych i urządzeń wodnych, umożliwiając ich utrzymanie;

1) dopuszcza się, w uzgodnieniu z zarządcą urządzeń melioracji wodnych szczegółowych:

- a) przejścia dróg, dojazdów i dojeżdż przez teren wód powierzchniowych, prowadzone w sposób prostopadły do rowu oraz w sposób nie pogarszający przepływu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) lokalizację sieci infrastruktury technicznej (przejść przez teren wód powierzchniowych elementów systemu dystrybucyjnego i rozdzielczego), w sposób nie pogarszający przepływu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. Ustala się teren drogi publicznej – drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - teren przeznaczony na poszerzenie drogi głównej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 346;
- 2) uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się, dla terenu o którym mowa w ust.1, następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych oraz innych elementów niezwiązanych z potrzebami zarządzana drogą lub potrzebami ruchu drogowego, w sposób nie pogarszający warunków ruchu, wyłącznie za zezwoleniem zarządcy drogi.

3. Ustala się, dla terenu o którym mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się poszerzenie ulicy lokalnej na tereny przyległe do tej drogi, jeżeli wymagać tego będzie projekt modernizacji lub przebudowy drogi;
- 2) zakazuje się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do drogi głównej, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 ust. 4 pkt 2 lit. a.

§ 17. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD1, KDD2, KDD3 i KDD4, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny dróg publicznych – ulic klasy dojazdowej;
- 2) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się, dla terenów o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych oraz innych elementów niezwiązanych z potrzebami zarządzana drogą lub potrzebami ruchu drogowego, w sposób nie pogarszający warunków ruchu, wyłącznie za zezwoleniem zarządcy drogi;

2) w granicach terenu oznaczonego symbolem KDD3, obowiązuje wykreowanie reprezentacyjnej przestrzeni publicznej akcentującej wjazd do zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego zlokalizowanego na lewym brzegu rzeki Czarna Woda, poprzez zastosowanie jednolitych rozwiązań nawierzchni w zakresie użytych materiałów budowlanych, kompozycji posadzki oraz rozmieszczenia elementów małej architektury i zieleni; nawierzchnię ulicy należy realizować odpowiednio do wymagań technicznych i funkcjonalnych przewidzianych dla dróg publicznych.

3. Ustala się, dla terenów o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – uwzględnia się, zgodnie z przepisami odrębnymi, ochronę kamiennej wieży bramnej z nadwieszoną górną kondygnacją, położonej w granicach terenu oznaczonego symbolem KDD3, przy wjeździe na mostek prowadzący do zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego zlokalizowanego na lewym brzegu rzeki Czarna Woda (całość założenia pałacowo-parkowego, którego część stanowi wieża, objęta jest wpisem do rejestru zabytków nr 1794 z dnia 20 sierpnia 1966 r. i nr 364 z dnia 24 lipca 1976 r.).

4. Ustala się, dla terenu o którym mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających wynoszącą 10 m oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 18. 1. Ustala się tereny ciągów pieszo – jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KPJ1 i KPJ2, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny ciągów pieszo – jezdnych; 2
- 2) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się, dla terenów o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się szerokość ciągów pieszo-jezdnych wynikającą z lokalnych uwarunkowań ukształtowania terenu oraz przebiegu granic ewidencyjnych działek, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację nawierzchni jednoprzestrzennie, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się:
 - a) zabudowy kubaturowej terenu,
 - b) lokalizacji nośników reklamowych oraz innych elementów niezwiązanych z potrzebami ruchu drogowego.

§ 19. 1. Ustala się tereny urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami TI1 i TI2, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - teren urządzeń infrastruktury technicznej;

2) uzupełniające – terenowe urządzenia komunikacji.

2. Ustala się, dla terenów o których mowa w ust. 1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się zbliżenia zabudowy do granicy działki;

2) budynek lub obudowę urządzenia należy harmonijnie wkomponować w otoczenie, nawiązując użytymi materiałami budowlanymi, formą architektoniczną oraz kolorystyką do historycznej zabudowy wsi (przed 1945 roku);

3) pozostały teren, wolny od zabudowy i nieutwardzony (dojścia, dojazdy), należy zagospodarować zielenią;

4) zakazuje się dokonywania podziału na działki budowlane na cele inne niż lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji – wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

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

§ 21. Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Adam Klimczak



Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XLI/386/10
Rady Miasta i Gminy Kały
Wrocławskie
z dnia 23 lutego 2010 r.
Zalacznik1.JPG

rysunek planu

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XLI/386/10
Rady Miasta i Gminy Kały
Wrocławskie
z dnia 23 lutego 2010 r.
Zalacznik2.doc

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

UZASADNIENIE

w sprawie „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krobielowice, gmina Kąty Wrocławskie dla terenów w rejonie drogi wojewódzkiej i rzeki Czarna Woda” Do sporządzenia „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krobielowice, gmina Kąty Wrocławskie” Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przystąpiła uchwałą Nr XVII/174/08 z dnia 29 lutego 2008 r. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 10,41 ha, ograniczony od północy drogą wojewódzką nr 346, od zachodu rowem melioracyjnym, od wschodu drogą (dz. nr 76/2dr i 76/13dr), od południa rzeką Czarna Woda. Zakres prac planistycznych obejmował czynności wynikające z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz.717 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą: 1) w przewidzianym terminie składania wniosków do projektu planu, o których mowa w art. 17 pkt.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz.717 z późn. zm.) wnioski nie wpłynęły, 2) wnioski - odpowiedzi na zawiadomienia, o których mowa w art. 17 pkt.2, zostały uwzględnione na poszczególnych etapach sporządzania planu, zgodnie z przepisami przywołanymi w pkt. 2, 3) w ustaleniach planu uwzględniono zasady zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu terenów wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień, w szczególności: a) lokalizacji obszaru w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, b) zasięgu obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią wodami rzeki Czarna Woda, c) lokalizacji obiektu wpisanego do rejestru zabytków - kamiennej wieży bramnej położonej przy wjeździe na mostek prowadzący do zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego zlokalizowanego na lewym brzegu rzeki Czarna Woda (całość zabudowa pałacowo-parkowego, objęta jest wpisem do rejestru zabytków nr 1794 z dnia 20.08.1966r. i nr 364 z dnia 24.07.1976), d) granic strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej oraz obserwacji archeologicznej, 4) w przewidzianym terminie na składanie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęła jedna uwaga, o której mowa w art. 17 pkt.11 ustawy, która podlegała rozpatrzeniu przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie stosownie do art. 17 pkt 12 ustawy – uwaga została uwzględniona w całości. Zmiana planu miejscowego stanowi uzupełnienie i uporządkowanie obecnego zainwestowania na tym obszarze. Z uwagi na bliskość autostrady A-4 oraz sąsiedztwo zespołu pałacowo-parkowego zlokalizowanego na lewym brzegu rzeki Czarna Woda (pełniące funkcje turystyczne i rekreacyjne) wyznaczono obszar na którym możliwe jest zlokalizowanie funkcji hotelowych i rekreacyjnych wzbogacających funkcjonalnie program przestrzenny Krobielowic. Przewidziane do zainwestowania tereny zostały wyposażone w niezbędne rezerwy terenu pod rozbudowę układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej. Rozwiązania przyjęte w zmianie planu miejscowego są w pełni zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (uchwała Nr LVI/403/06 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 12 października 2006r.). Mając na uwadze powyższe, przedstawiam projekt Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krobielowice, gmina Kąty Wrocławskie, celem jego uchwalenia. Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie

BURMISTRZ
M. Kozłowski
mgr inż. Andrzej Kozłowski

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 WSI KROBIELOWICE, GMINA KĄTY WROCŁAWSKIE
 DLA TERENÓW W REJONIE DROGI WOJEWÓDZKIEJ I RZEKI CZARNA WODA



woj. dolnośląskie



Załącznik nr 1 do uchwały
 Rady Miejskiej
 w Kątach Wrocławskich
 Nr XLII/3086/10 z dnia 22 lutego 2010 r.

Plan opublikowano w
 Dzienniku Urzędowym
 Województwa Dolnośląskiego
 Nr z dnia 2010 r.,
 poz.

Powierzchnia planu 10,41 ha
 Sporządzono zgodnie z uchwałą
 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
 Nr XVII/174/08 z dnia 29 lutego 2008

GRANICA OBRZARU OBIEKTÓW ZBIARA PLANU
 MN TERENY O OKREŚLONEJ FUNKCJI
 BUDOWNICZEJ I ZASTOSOWANIU

1. OZNACZENIA BĘDĄCE OBYWIAZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU

MN	TERENY ZASTOSOWANIA BUDOWNICZEGO
MN1	TERENY ZASTOSOWANIA BUDOWNICZEGO
MN2	TERENY ZASTOSOWANIA BUDOWNICZEGO
MN3	TERENY ZASTOSOWANIA BUDOWNICZEGO
MN4	TERENY ZASTOSOWANIA BUDOWNICZEGO
MN5	TERENY ZASTOSOWANIA BUDOWNICZEGO
MN6	TERENY ZASTOSOWANIA BUDOWNICZEGO
RM	TERENY ZASTOSOWANIA BUDOWNICZEGO
RZ	TERENY ZASTOSOWANIA BUDOWNICZEGO
RZ1	TERENY ZASTOSOWANIA BUDOWNICZEGO
RZ2	TERENY ZASTOSOWANIA BUDOWNICZEGO
RZ3	TERENY ZASTOSOWANIA BUDOWNICZEGO
KDD	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD1	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD2	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD3	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD4	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD5	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD6	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD7	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD8	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD9	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD10	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD11	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD12	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD13	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD14	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD15	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD16	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD17	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD18	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD19	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD20	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD21	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD22	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD23	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD24	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD25	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD26	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD27	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD28	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD29	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD30	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD31	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD32	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD33	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD34	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD35	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD36	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD37	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD38	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD39	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD40	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD41	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD42	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD43	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD44	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD45	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD46	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD47	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD48	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD49	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD50	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD51	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD52	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD53	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD54	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD55	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD56	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD57	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD58	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD59	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD60	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD61	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD62	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD63	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD64	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD65	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD66	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD67	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD68	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD69	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD70	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD71	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD72	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD73	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD74	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD75	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD76	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD77	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD78	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD79	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD80	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD81	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD82	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD83	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD84	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD85	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD86	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD87	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD88	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD89	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD90	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD91	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD92	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD93	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD94	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD95	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD96	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD97	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD98	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD99	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH
KDD100	TERENY DROG KRAJOWYCH I DROG GMINNYCH

PRZ. WODNICZĄCY
 Rady Miejskiej w Kątach Wr.
A. Klimczak
 Adam Klimczak

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XLI/386/10
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 23 lutego 2010 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krobielowice, gmina Kąty Wrocławskie dla terenów w rejonie drogi wojewódzkiej i rzeki Czarna Woda” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krobielowice, gmina Kąty Wrocławskie*, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowie i oświetleniu ok. 490 m.b. ulic,
- 2) odszkodowaniach za ok. 3600 m² gruntów nabytych pod drogi gminne,
- 3) budowie ok. 560 m.b. sieci wodociągowej i ok. 800 m.b. kanalizacji sanitarnej.

§ 2.

Zgodnie z *Prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krobielowice, gmina Kąty Wrocławskie*, szacunkowy koszt inwestycji, o których mowa w §1. wynosi:

- 1) budowa i oświetlenie ulic: 771 100 zł,
- 2) odszkodowania za grunty nabyte pod drogi gminne: 216 000 zł,
- 3) budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej: 568 000 zł.

§ 3.

1. Ostateczny koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji,
2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

PRZEWODNICĄCY
Rady Miejskiej w Kątach Wr.


Adam Klimczak