

**UCHWAŁA NR XX/194/12
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
Z DNIA 26 KWIETNIA 2012 R.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowo-wschodniej części wsi
Gądów, gmina Kąty Wrocławskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003r. Nr 80 poz. 717 i Nr 162 poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 180 poz. 111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241, z 2010 r. 28 poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675, z 2011 r. Nr 117 poz. 679) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz. 996) w związku z uchwałą Nr XXXVI/332/09 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 września 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów-Jaszkotle, gmina Kąty Wrocławskie, dla południowo-wschodniej części wsi oraz po stwierdzeniu zgodności ze Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwaloną przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą Nr LVI/403/06 z dnia 12 października 2006 r. uchwała się co następuje:

**Rozdział I.
Przedmiot uchwały**

- § 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla południowo-wschodniej części wsi Gądów, gmina Kąty Wrocławskie, w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały, zwany dalej planem.
- § 2. Plan jest wyrażony w postaci:
1. tekstu planu stanowiącego treść uchwały,
 2. rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały.
- § 3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
- § 4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
- § 5. Ze względu na nie występowanie na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 3, w planie nie określa się:
1. dóbr kultury współczesnej,
 2. terenów górniczych i narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 3. sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.
- § 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określającym:
1. granice obszaru objętego planem,
 2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 3. obowiązującą linię zabudowy,
 4. nieprzekraczalną linię zabudowy,
 5. przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MN,
 6. przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem KDL,
 7. przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem KDD,
 8. przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem KDW,
 9. przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem KPJ,
 10. przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem IT,

11. przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem WS,
12. strefę „B” ochrony konserwatorskiej,
13. strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych.

§ 7. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. obszarze – należy przez to rozumieć cały obszar objęty uchwałą,
2. terenie – należy przez to rozumieć teren wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem przeznaczenia terenu,
3. linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, dla których przypisano symbol cyfrowo-literowy odnoszący się do ustaleń szczegółowych o przeznaczeniu terenu,
4. obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, przy której należy sytuować elewację frontową przynajmniej jednego budynku lokalizowanego na działce budowlanej, z wyjątkiem:
 - 1) obiektów infrastruktury technicznej, których obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy,
 - 2) garaży i budynków gospodarczych, dla których dopuszcza się lokalizowanie w głębi działki,
5. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą powierzchnię terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, z wyjątkiem:
 - 1) obiektów infrastruktury technicznej, których nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy,
 - 2) gzymsów, pilastrów i zryzalitowanych części budynków, które mogą przekroczyć linię zabudowy nie więcej niż 0,5 m,
 - 3) okapów i wykuszy, które mogą przekroczyć linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m;
6. usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć takie usługi, które w miejscu lokalizacji i poza granicami działki, na której się znajdują, nie spowodują naruszenia przepisów odrębnych dotyczących standardów jakości środowiska określonego dla funkcji mieszkaniowej ustalonej w planie, tzn. usługi takie jak: handel detaliczny, biuro, pracownia, przedszkole, żłobek, gabinet lekarski i weterynaryjny, hotel, pensjonat, agroturystyka, gastronomia, usługa sportu - szkoła tenisowa i klub fitness, rekreacja, świetlica, drobne rzemiosło usługowe – z wykluczeniem:
 - 1) warsztatów samochodowych związanych z mechaniką i elektromechaniką, lakiernictwem, wulkanizacją, wymianą opon i olejów,
 - 2) warsztatów stolarskich,
 - 3) usług skupu i składowanie złomu,
7. urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu zarówno w sieci przesyłowe jak i obiekty podziemne i naziemne związane z uzbrojeniem,
8. dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej niż dwóch połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 35°- 45°, dla którego dopuszcza się nadanie formy mansardowej, i w którym dopuszcza się lokalizowanie lukarn, wystawek okiennych i okien połaciowych oraz naczółków, z zastrzeżeniem w § 11 ust 1,
9. dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach nachylony pod kątem do 15°, dopuszczony wyłącznie na budynkach parterowych stanowiących rodzaj przybudówki integralnie i funkcjonalnie powiązanej z budynkiem usługowym,
10. okresowym przykryciu boiska, kortu – należy przez to rozumieć urządzenie konstrukcyjne pozwalające w okresie zimowym, tj. od 1 listopada do 31 marca, na przykrycie boiska, kortu w celu korzystania z nich w tym okresie, i które na czas poza wymienionym okresem będzie każdorazowo demontowane,
11. pierwotnym poziomie terenu – należy przez to rozumieć poziom terenu przed przystąpieniem do inwestycji,
12. front nowo-wydzielonej działki – należy przez to rozumieć granicę działki przylegającą do drogi publicznej lub wewnętrznej, w linii której urządzona będzie brama wjazdowa i furtka,
13. zbiorniku małej retencji – należy przez to rozumieć zbiornik gromadzący wody opadowe i roztopowe dopuszczony do lokalizowania w obrębie działki przeznaczonej na cele mieszkaniowe lub usługowe,
14. zabudowie – należy przez to rozumieć budynek pojedynczy lub zespół budynków dopuszczonych do lokalizowania,
15. powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkiem mierzoną po zewnętrznym obrysie budynku,

16. stanowisku parkingowym – należy przez to rozumieć stanowisko naziemne lub garażowe,
17. przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

Rozdział II.

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego uchwałą

§ 8. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

1. Plan ustala przeznaczenie terenów pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolem MN,
- 2) drogę publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem KDL,
- 3) drogę publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem KDD,
- 4) drogę publiczną pieszo-jezdną oznaczoną symbolem KPJ,
- 5) wewnętrzną drogę dojazdową oznaczoną symbolem KDW,
- 6) infrastrukturę techniczną oznaczoną symbolem IT,
- 7) rowy melioracyjne oznaczone symbolem WS.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania są określone na rysunku planu.

§ 9. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Z uwagi na położenie części obszaru przeznaczonego pod zainwestowanie w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono w § 11 ust. 1.
2. Dla pozostałej części obszaru przeznaczonego pod zainwestowanie, zasady kształtowania ładu przestrzennego powinny nawiązywać do zasad kształtowania ładu przestrzennego obszaru położonego w strefie „B” ochrony konserwatorskiej.
3. W obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej i jej otoczeniu zakazuje się wznoszenia obiektów masztowych.
4. Sieci przesyłowe należy prowadzić jako podziemne.
5. Na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizowanie tylko jednego budynku mieszkalnego.
6. Każda działka budowlana musi mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej.
7. Linie rozgraniczające terenów określonych na rysunku planu stanowią jednocześnie linie nowych podziałów geodezyjnych.
8. Wyklucza się lokalizowanie wolnostojących nośników reklam, tablic i szyldów reklamowych nie związanych z usługą prowadzoną na terenie danej nieruchomości.

§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Usługi prowadzone w ramach budynku mieszkalnego lub na działce, na której zlokalizowano budynek mieszkalny oraz na działce wydzielonej pod usługi nie mogą powodować uciążliwości dla mieszkańców.
2. Dla usług lokalizowanych w obrębie obszaru objętego planem dopuszczone są poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone w przepisach odrębnych.
3. Grunty niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną.
4. W obrębie działek budowlanych sąsiadujących z potokiem Kasina położonym poza obrębem obszaru planu i biegnącym wzdłuż wschodniej granicy tego obszaru oraz z rowami melioracyjnymi oznaczonymi symbolem WS ustala się, w celu ochrony tych cieków, nieprzekraczalne linie zabudowy określone w § 18 ust. 5 pkt 2 lit. d), § 20 ust. 5 pkt 4 i § 21 ust. 4 pkt 2 i 3 oraz zakaz lokalizowania ogrodzeń i wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów w odległości 1,5 m od tych cieków.
5. Do celów grzewczych należy stosować systemy o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, w tym również źródła niekonwencjonalne takie jak baterie słoneczne i urządzenia geotermalne.
6. Nawierzchnie narażone na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi, w tym nawierzchnie dróg publicznych i wewnętrznych, parkingów i placów manewrowych należy uszczelnić, a wody z tych nawierzchni odprowadzać do kanalizacji deszczowej, a przypadku braku tej kanalizacji, do rowów melioracyjnych lub potoku Kasina za pośrednictwem separatorów olejów i benzyn, wyłącznie za zgodą zarządcy tych cieków.
7. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji, z powierzchni przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej i wykorzystanie jej zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1.

§ 11. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, w obrębie której :

- 1) nowej zabudowie należy nadać formę nawiązującą do budownictwa regionalnego, tj. budynki do dwóch kondygnacji, lecz nie wyższe niż 10 m licząc od pierwotnego poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu, dachy strome dwuspadowe z naczółkami, o symetrycznych połaciach dachu nachylonych pod kątem 38° – 45°, krytych dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, z dopuszczeniem lokalizowania lukarni, okien połaciowych i świetlików,
 - 2) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych z usługą prowadzoną w budynku, oraz prowadzenia napowietrznych linii elektroenergetycznych i telefonicznych,
 - 3) istniejącą i planowaną napowietrzną linię elektroenergetyczną SN należy skablować,
 - 4) istniejącą nawierzchnię brukową w części drogi oznaczonej symbolem 1 KDL, należy zachować.
2. Ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych w obrębie, której wszystkie prace ziemne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 12. Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych

1. Wyznacza się przestrzeń publiczną w obrębie terenów dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 1 KDD, 2 KDD i 1KPJ, dla których zasady zagospodarowania określono w § 23 – 26.
2. Ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych, z wyjątkiem okresowego przykrycia kortów, o którym mowa w § 13 ust. 5 pkt 4.

§ 13. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności

1. Zabudowie planowanej:
 - 1) mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, należy nadać dachy strome, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym; dopuszcza się, na części budynku, urządzenie tarasu,
 - 2) usługowej, należy nadać dachy strome, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym; dopuszcza się dach płaski na części budynku stanowiącej rodzaj parterowej przybudówki funkcjonalnie i integralnie powiązanej z budynkiem usługowym i nie przekraczającej 25% powierzchni rzutu kondygnacji przyziemnej tego budynku oraz urządzenie, na części budynku, tarasu - z wyjątkiem zabudowy lokalizowanej w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, dla której dopuszcza się wyłącznie dachy strome,
 - 3) garażowej i budynków gospodarczych, należy nadać dachy strome.
2. Dla zabudowy, o której mowa:
 - 1) w ust. 1 pkt 1, ustala się wysokość do dwóch kondygnacji w tym druga kondygnacja w dachu i maksymalnej wysokości 10 m licząc od pierwotnego poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - 2) w ust. 1 pkt 2, ustala się wysokość do trzech kondygnacji w tym trzecia kondygnacja w dachu i maksymalnej wysokości 14 m licząc od pierwotnego poziomu terenu do kalenicy dachu, z wyjątkiem zabudowy lokalizowanej w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której parametry określono w § 11 ust 1,
 - 3) w ust. 1 pkt 3, ustala się wysokość nie większą niż 6 m licząc od pierwotnego poziomu terenu do kalenicy dachu, z wyjątkiem budynków, o których mowa w ust. 5 pkt 3.
3. Dla zabudowy istniejącej dopuszcza się przebudowę i remont budynków, pod warunkiem dostosowania się do zasad kształtowania zabudowy ustalonych dla terenu, na którym znajdują się te budynki.
4. W przypadku gdy budynek istniejący:
 - 1) przekracza ustaloną linię zabudowy od dróg istniejących i planowanych, dopuszcza się przebudowę i remont tego budynku, pod warunkiem nie rozbudowywania w kierunku drogi,
 - 2) jest zlokalizowany w odległości większej od ustalonej obowiązującej linii zabudowy, dopuszcza się, w przypadku jego rozbudowy, odstępstwo od tej linii, pod warunkiem jej nie przekroczenia.
5. Dopuszcza się:
 - 1) lokalizowanie, na każdej wydzielonej działce budowlanej, jednego budynku mieszkalnego,
 - 2) wyburzenie budynków i lokalizowanie nowych, pod warunkiem dostosowania ich do zasad kształtowania zabudowy ustalonych dla terenu, na którym się znajdują,
 - 3) lokalizowanie wolnostojącego budynku garażowego lub gospodarczego na granicy działki, pod warunkiem, że w przypadku lokalizacji budynku na granicy:
 - a) południowej, nie może być wyższy niż 5 m, licząc od pierwotnego poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) północnej, wschodniej i zachodniej, nie może być wyższy niż 4 m, licząc od pierwotnego poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - c) bok budynku przylegający do granicy działki nie może być dłuższy niż 6 m,
 - d) forma dachu powinna uniemożliwić spływ wód opadowych na działkę sąsiednią,

- e) ściana budynku przylegająca do granicy działki będzie bez otworów okiennych, drzwiowych i wentylacyjnych,
- 4) lokalizowanie na działce przeznaczonej pod usługi sportu plenerowych boisk do gier małych i kortów z możliwością ich okresowego przykrycia w celu ich użytkowania w okresie wymienionym w § 7 pkt. 11.
6. W obrębie każdej wydzielonej działki przeznaczonej pod:
- 1) zabudowę mieszkaniową i zagrodową, należy zachować minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej,
 - 2) zabudowę mieszkaniową z usługą, należy zachować minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej,
 - 3) zabudowę usługową, należy zachować minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej.
7. Wskaźnik intensywności zabudowy stanowiący łączną powierzchnię przeznaczoną pod zabudowę, dojścia do budynku, dojazdu do garażu, miejsca parkingowe i tarasy oraz innych urządzeń naziemnych, wynika z obowiązku zachowania powierzchni biologicznie czynnej i wynosi, dla każdej wydzielonej działki budowlanej przeznaczonej pod:
- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – maksymalnie 50% powierzchni działki,
 - 2) zabudowę mieszkaniową z usługą – maksymalnie 70% powierzchni działki,
 - 3) zabudowę usługową – maksymalnie 70% powierzchni działki.
8. Linie zabudowy dla poszczególnych terenów określono w Rozdziale III, § 18 – 21.

§ 14. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

1. Do czasu skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, planowaną zabudowę należy lokalizować w odległości od tej linii nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych.
2. Pozostałe ustalenia wynikające z przepisów odrębnych – określono w § 10 i § 11.

§ 15. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo-wydzielonych działek przeznaczonych pod:
 - 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - 800m²,
 - 2) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dobudowaną usługą - 800m²,
 - 3) zabudowę usługową - 1200 m²,
 - 4) zabudowę zagrodową – 3000 m².
2. Ustala się szerokość frontu nowo-wydzielonej działki na minimum 22 m, z wyjątkiem działki o formie trójkąta, której granica przylegająca do drogi nie może być mniejsza niż 40 m.
3. Dopuszcza się odstępstwo od ustaleń, o których mowa w ust. 2, dla nowo-wydzielonej działki:
 - 1) przylegającej do placu manewrowego kończącego drogę wewnętrzną, pod warunkiem, że działka ta będzie posiadała szerokość nie mniejszą niż 22 m, a granica działki przylegająca do placu manewrowego będzie nie mniejsza niż 12,50 m,
 - 2) zlokalizowanej przy wewnętrznym narożu drogi i przylegającej do linii rozgraniczającej tej drogi częścią granicy działki, pod warunkiem, że:
 - a) część granicy działki przylegająca do linii rozgraniczającej drogi będzie nie mniejsza niż 6 m, w której to części należy urządzić dojście i dojazd na działkę, a w przypadku koniecznym umiejscowić skrzynkę elektroenergetyczną złącza kablowego,
 - b) działka będzie posiadała szerokość nie mniejszą niż 22 m.
4. Ustala się kąt nachylenia granic nowo-wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego na 45° – 90°.
5. Każdej nowo-wydzielonej działce należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej.
6. W przypadku wydzielenia działki na cele:
 - 1) obiektów infrastruktury technicznej nie wskazanych na rysunku planu, działkom tym należy nadać powierzchnię niezbędną dla tych obiektów oraz zapewnić dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - 2) wewnętrznych dróg dojazdowych dopuszczonych do lokalizowania w obrębie terenów oznaczonych symbolem MN i nie wskazanych na rysunku planu obowiązują parametry § 16 ust. 2.
 - 3) dla działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację nie obowiązują ustalenia dotyczące kątów nachylenia granic w stosunku do pasa drogowego oraz szerokości frontów.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Wyznacza się obowiązujące linie rozgraniczające dla dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD, 2KDD i 1KPJ oraz 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW, dla których parametry określono odpowiednio w § 23 – 30.
2. Dopuszcza się wydzielenie w obrębie terenów oznaczonych symbolem MN dróg wewnętrznych, dla których ustala się następujące parametry:
 - 1) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających co najmniej 10 m,
 - 2) w przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej nieprzelotowej drogę tę należy zakończyć placem manewrowym o wymiarach w liniach rozgraniczających minimum 12,5 m x 12,5 m,

- 3) w miejscach włączenia dróg wewnętrznych do drogi publicznej należy wprowadzić trójkąty widoczności o wymiarach w liniach rozgraniczających minimum 5 m x 5 m,
- 4) dopuszcza się urządzenie drogi jako jednopowierzchniowej.
3. Stanowiska parkingowe należy zapewnić na terenie własnym w następującej ilości:
 - 1) dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - co najmniej 2 stanowiska parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
 - 2) dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami – co najmniej 2 stanowiska parkingowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimalną ilość stanowisk parkingowych wynikającą z powierzchni użytkowej usługi, tj. dla usług o powierzchni użytkowej do 30 m² – co najmniej 1 stanowisko parkingowe; o powierzchni powyżej 30 m² i nie większej niż 60 m² – co najmniej 3 stanowiska parkingowe; o powierzchni większej niż 60 m² – co najmniej po jednym stanowisku parkingowym na każde 30 m² i dodatkowo dwa stanowiska parkingowe,
 - 3) dla działek przeznaczonych pod zabudowę usługową:
 - a) dla usługi o powierzchni użytkowej do 30 m² – co najmniej 1 stanowisko parkingowe,
 - b) dla usługi o powierzchni użytkowej powyżej 30 m² i nie większej niż 60 m² – co najmniej 3 stanowiska parkingowe,
 - c) dla usług o powierzchni użytkowej większej niż 60 m² - co najmniej po jednym stanowisku parkingowym na każde 30 m² i dodatkowo dwa stanowiska parkingowe,
 - d) dla usługi sportu z halą do gry w tenisa bez trybuny dla widzów – co najmniej 2 stanowiska parkingowe na każde 100 m² powierzchni usługi i dodatkowo 2 stanowiska parkingowe,
 - e) dla kortu plenerowego – co najmniej 2 stanowiska parkingowe na każdy kort i dodatkowo 2 stanowiska parkingowe,
 - f) w przypadku okresowego przykrycia kortu plenerowego liczba stanowisk parkingowych nie ulega zmianie,
 - g) w przypadku urządzenia trybun w hali lub w plenerze – co najmniej 1 stanowisko parkingowe na 5 miejsc widowiskowych i dodatkowa ilość stanowisk parkingowych określonych dla hali lub boiska, kortu plenerowego,
 - h) dla szkółki sportowej innych gier zespołowych, w tym klubu fitness - co najmniej 5 miejsc parkingowych na każde 100m² powierzchni usługi.

§ 17. Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg.
2. Dopuszcza się odstępstwa od zasady, o której mowa w ust. 1, przy zachowaniu ustaleń dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania terenów.
3. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia towarzyszących inwestycjom, na terenach własnych inwestorów.
4. Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, telefonię i odprowadzenia ścieków i wód opadowych oraz lokalizacje urządzeń związanych z tymi sieciami wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci.
5. Zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej gminnej sieci wodociągowej.
6. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
 - 1) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania,
 - 2) odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizowanie przez inwestorów na terenach własnych:
 - a) bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, z wywozem ścieków do oczyszczalni działającej w gminnym systemie gospodarki ściekami,
 - b) przydomowej biologicznej oczyszczalni ścieków lub przydomowej oczyszczalni ścieków z rozsączeniem wyłącznie w przypadku występowania wód gruntowych poniżej 1,5 m i gruntów przepuszczalnych.
 - 4) w przypadku zrealizowania systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe należy zlikwidować lub przeznaczyć na zbiorniki do retencjonowania wód opadowych.
7. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) w kanalizację deszczową należy wyposażyć teren drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1 KDL oraz dróg oznaczonych symbolami 1 KDD, 2 KDD i 1 KPJ,
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolami M_N, KDW, IT, z dróg wewnętrznych dopuszczonych do lokalizowania, a także z połąci dachów, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych wprost do gruntu, powierzchniowo lub do zbiorników malej retencji dopuszczonych do

- lokalizowanych na terenie własnym oraz zbiorników na nieczystości ciekłe po realizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej i wyłączeniu zbiornika z tej sieci,
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowów melioracyjnych oznaczonych symbolem Ws lub potoku Kasina. pod warunkiem uzyskania stosownych pozwoleń,
 - 4) z nawierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami chemicznymi obowiązują ustalenia § 10 ust. 6 oraz przepisy odrębne.
8. W zakresie urządzeń melioracyjno - drenarskich ustala się:
- 1) z uwagi na możliwość występowania sieci drenarskich na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie wszelkie działania inwestycyjne należy poprzedzić kompleksową przebudową systemu odwadniającego teren, na warunkach określonych przez zarządcę urządzeń melioracyjno - drenarskich,
 - 2) zachowanie wolnego pasa terenu szerokości min. 1,5m od górnej krawędzi rowu, umożliwiającego dostęp do rowów i prowadzenie ich konserwacji, w obrębie którego zakazuje się lokalizowania obiektów nie związanych z obsługą rowu, ogrodzeń oraz nasadzenia drzew i krzewów,
 - 3) zakaz lokalizowania zabudowy wzdłuż rowu w odległości mniejszej niż 10 m od górnej krawędzi rowu, z wyjątkiem zabudowy lokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 1 MN, w obrębie którego odległość określono w § 18 ust. 5 pkt 2 lit. d).
9. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) zasilanie obiektów lokalizowanych na obszarze objętym planem z istniejących stacji transformatorowych zlokalizowanych:
 - a) na obszarze objętym planem, w obrębie terenu oznaczonego symbolem 1 MN,
 - b) poza obszarem planu,
 - 2) budowę sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia, na warunkach określonych przez właściciela sieci, z zastrzeżeniem pkt 4),
 - 3) w przypadku wystąpienia braku mocy zapotrzebowanej dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowej w formie kubaturowej na terenie oznaczonym symbolem IT lub na terenach własnych, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - 4) zakaz prowadzenia napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - 5) w przypadku kolizji istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia z planowaną zabudową, dopuszcza się przełożenie tej linii,
 - 6) istniejącą linię elektroenergetyczną na odcinku przebiegającym przez strefę „B” ochrony konserwatorskiej należy skablować, a na odcinku poza tą strefą dopuszcza się skablować, na warunkach określonych przez zarządcę tej linii.
10. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej w przypadku wystąpienia ekonomicznych warunków przyłączenia, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, z zastrzeżeniem w ust. 1,
 - 2) dopuszcza się, do czasu realizacji dystrybucyjnej sieci gazowej, lokalizowanie zbiorników na gaz na terenach własnych.
11. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
- 1) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - 2) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem elektrowiatrowni masztowych.
12. W zakresie sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację połączeń telekomunikacyjnych:
- 1) z sieci istniejącej lub z sieci innego dysponenta,
 - 2) z sieci szerokopasmowych.
13. W zakresie usuwania odpadów ustala się:
- 1) miejsce gromadzenia odpadów bytowych należy zlokalizować na terenie własnym inwestora, a miejsce ich gromadzenia obudować,
 - 2) odpady bytowe należy usuwać w sposób zgodny z gminnym systemem gospodarki odpadami,
 - 3) odpady powstałe przy prowadzeniu działalności usługowej należy usuwać w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

Rozdział III.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN ustala się:

1. Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.
2. Oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) usług w zabudowie wolnostojącej,
 - 2) usług wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,
 - 3) zabudowy zagrodowej,
 - 4) wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,
 - 5) dróg wewnętrznych, dla których parametry podano w §16 ust 3, pod warunkiem nie włączenia ich do drogi oznaczonej symbolem 1 KPJ,
 - 6) urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się zachowanie zabudowy istniejącej z możliwością jej przebudowy i remontu, z zastrzeżeniem określonym w § 13 ust. 3 i 4.
4. W ramach prowadzonej działalności usługowej dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.
5. Zabudowę należy sytuować z zachowaniem:
- 1) obowiązującej linii zabudowy wynoszącej od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1 KDL w odległości równej z istniejącą linią zabudowy,
 - 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących:
 - a) od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1 KDD – 6 m,
 - b) od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1 KPJ – 8 m,
 - c) od dróg wewnętrznych dopuszczonych do lokalizowania w obrębie terenu - 6 m,
 - d) od linii rozgraniczającej rowu oznaczonego symbolem 1Ws – 15 m.
6. W miejscu włączenia dopuszczonej do lokalizowania wewnętrznej drogi dojazdowej do drogi określonej liniami rozgraniczającymi, linie zabudowy, o których mowa w ust. 5 pkt 1 i pkt 2 lit a), b) i d), tracą moc.
7. W przypadku wprowadzenia drogi wewnętrznej przekraczającej linię zabudowy, linia ta traci moc na odcinku równym szerokości tej drogi.
8. Zabudowę można lokalizować na działkach o następujących parametrach:
- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż:
 - a) 800 m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym także z dobudowaną usługą,
 - b) 1200 m² – dla zabudowy usługowej,
 - c) 3000 m² – dla zabudowy zagrodowej.
 - 2) szerokość frontu działki nowo-wydzielonej działki minimum 22 m,
 - 3) kąt nachylenia granicy nowo-wydzielonej działki w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 45° - 90°.
 - 4) dopuszcza się odstąpienie od ustalenia, o którym mowa w pkt 2, dla nowo-wydzielonej działki:
 - a) przylegającej do placu manewrowego kończącego drogę wewnętrzną, pod warunkiem, że działka ta będzie posiadała szerokość nie mniejszą niż 22 m, a granica działki przylegająca do placu manewrowego będzie nie mniejsza niż 12,50 m,
 - b) zlokalizowanej przy w wewnętrznym narożu drogi, pod warunkiem, że:
 - część granicy działki przylegająca do placu manewrowego będzie nie mniejsza niż 6 m, w której to części należy urządzić dojście i dojazd na działkę, a w przypadku koniecznym umiejscowić skrzynkę elektroenergetyczną złącza kablowego,
 - działka będzie posiadała szerokość nie mniejszą niż 22 m.
 - 5) W przypadku wydzielenia działki na cele:
 - a) obiektów infrastruktury technicznej nie wskazanych na rysunku planu, działkom tym należy nadać powierzchnię niezbędną dla tych obiektów oraz zapewnić dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej; dla działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację nie obowiązują ustalenia dotyczące kątów nachylenia granic w stosunku do pasa drogowego,
 - b) wewnętrznych dróg dojazdowych dopuszczonych do lokalizowania i nie wskazanych na rysunku planu obowiązują parametry § 16 ust. 2.
9. Należy zapewnić, w obrębie każdej wydzielonej działki, niezbędną liczbę stanowisk parkingowych, lecz nie mniej niż w ilości określonej w § 16 ust. 3.
10. Z uwagi na:
- 1) położenie części terenu w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej - obowiązują dla tej części ustalenia zawarte w § 11 ust. 1,
 - 2) położenie terenu w obrębie strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych - obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2,
 - 3) przebiegającą przez teren napowietrzną linię elektroenergetyczną średniego napięcia - obowiązuje ustalenie zawarte w § 14 ust. 1.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem 2 MN ustala się:

1. Teren przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą.

2. Oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizowanie:
 - 1) usług w zabudowie wolnostojącej,
 - 2) usług wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,
 - 3) zabudowy zagrodowej,
 - 4) wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,
 - 5) dróg wewnętrznych, dla których parametry podano w § 16 ust 2,
 - 6) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 7) obiektów, o których mowa w § 13 ust.5 pkt 4.
 3. Dopuszcza się zachowanie zabudowy istniejącej z możliwością jej przebudowy i remontu, z zastrzeżeniem określonym w § 13 ust. 3 i 4.
 4. W ramach prowadzonej działalności usługowej dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.
 5. Zabudowę należy sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących:
 - 1) od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1 KDL - 6 m,
 - 2) od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 2 KDD - 6 m,
 - 3) od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1 KPJ – 6 m,
 - 4) od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1 KDW – 6 m, z wyjątkiem odcinka linii rozgraniczającej prostopadłej do drogi oznaczonej symbolem 1KDL i biegnącej po wschodniej stronie terenu – 4 m,
 - 5) od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 2 KDW , 3 KDW i 4 KDW – 6 m,
 - 6) od dróg wewnętrznych dopuszczonych do lokalizowania w obrębie terenu - 6 m.
 6. W miejscu włączenia dopuszczonej do lokalizowania wewnętrznej drogi dojazdowej do drogi określonej liniami rozgraniczającymi, linie zabudowy, o których mowa w ust. 5 pkt 1- 5, tracą moc.
 7. Zabudowę można lokalizować na działkach o następujących parametrach:
 - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż:
 - a) 800 m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym także z dobudowaną usługą,
 - b) 1200 m² – dla zabudowy usługowej,
 - c) 3000 m² – dla zabudowy zagrodowej.
 - 2) szerokość frontu działki nowo-wydzielonej działki minimum 22 m,
 - 3) kąt nachylenia granicy nowo-wydzielonej działki w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 45° - 90°.
 - 4) dopuszcza się odstąpienie od ustalenia, o którym mowa w pkt 2, dla nowo-wydzielonej działki przylegającej do placu manewrowego kończącego drogę wewnętrzną, pod warunkiem, że działka ta będzie posiadała szerokość nie mniejszą niż 22 m, a granica działki przylegająca do placu manewrowego będzie nie mniejsza niż 12,50 m,
 - 5) w przypadku wydzielenia działki na cele:
 - a) obiektów infrastruktury technicznej nie wskazanych na rysunku planu, działkom tym należy nadać powierzchnię niezbędną dla tych obiektów oraz zapewnić dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej; dla działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację nie obowiązują ustalenia dotyczące kątów nachylenia granic w stosunku do pasa drogowego.
 - b) wewnętrznych dróg dojazdowych dopuszczonych do lokalizowania i nie wskazanych na rysunku planu obowiązują parametry § 16 ust. 2.
 8. Należy zapewnić, w obrębie każdej wydzielonej działki, niezbędną liczbę stanowisk parkingowych, lecz nie mniej niż w ilości określonej w § 16 ust. 3.
 9. Z uwagi na:
 - 1) położenie części terenu w obrębie „B” ochrony konserwatorskiej – obowiązują dla tej części ustalenia zawarte w § 11 ust. 1,
 - 2) położenie terenu w obrębie strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych - obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2,
 - 3) przebiegającą przez teren napowietrzną linię elektroenergetyczną średniego napięcia- obowiązuje ustalenie zawarte w § 14 ust. 1.
- § 20.** Dla terenu oznaczonego symbolem 3 MN ustala się:
1. Teren przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą.
 2. Oprócz zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizowanie:
 - 1) budynków usługowych wolnostojących,
 - 2) usług wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,
 - 3) zabudowy zagrodowej,
 - 4) wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,

- 5) dróg wewnętrznych, dla których parametry podano w §16 ust 2,
 - 6) urządzeń infrastruktury technicznej.
 3. Dopuszcza się zachowanie zabudowy istniejącej z możliwością jej przebudowy i remontu, z zastrzeżeniem określonym w § 13 ust. 3 i 4.
 4. W ramach prowadzonej działalności usługowej dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.
 5. Zabudowę należy sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących:
 - 1) od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1 KDL – 6 m,
 - 2) od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 2 KDD – 6 m, z wyjątkiem odcinka linii rozgraniczającej placu manewrowego, gdzie dopuszcza się linię zabudowy wynoszącą 4 m,
 - 3) od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1 KDW – 6 m,
 - 4) od linii rozgraniczającej cieku wodnego Kasina zlokalizowanego poza obrębem obszaru planu – 10 m,
 - 5) od dróg wewnętrznych dopuszczonych do lokalizowania w obrębie terenu – 6 m.
 6. W miejscu włączenia dopuszczonej do lokalizowania wewnętrznej drogi dojazdowej do drogi określonej liniami rozgraniczającymi, linie zabudowy, o których mowa w ust. 5 pkt 1 - 3, tracą moc.
 7. Zabudowę można lokalizować na działkach o następujących parametrach:
 - 1) powierzchnia działki nie mniejszych niż:
 - a) 800 m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym także z dobudowaną usługą,
 - b) 1200 m² – dla zabudowy usługowej,
 - c) 3000 m² – dla zabudowy zagrodowej.
 - 2) szerokość frontu działki nowo-wydzielonej działki minimum 22 m, z wyjątkiem działki o formie trójkąta, której granica przylegająca do drogi nie może być mniejsza niż 40 m,
 - 3) kąt nachylenia granicy nowo-wydzielonej działki w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 45° - 90°.
 - 4) dopuszcza się odstąpienie od ustalenia, o którym mowa w pkt 2, dla nowo-wydzielonej działki przylegającej do placu manewrowego kończącego drogę wewnętrzną, pod warunkiem, że działka ta będzie posiadała szerokość nie mniejszą niż 22 m, a granica działki przylegająca do placu manewrowego będzie nie mniejsza niż 12,50 m,
 - 5) W przypadku wydzielenia działki na cele:
 - a) obiektów infrastruktury technicznej nie wskazanych na rysunku planu, działkom tym należy nadać powierzchnię niezbędną dla tych obiektów oraz zapewnić dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - b) wewnętrznych dróg dojazdowych dopuszczonych do lokalizowania i nie wskazanych na rysunku planu obowiązują parametry § 16 ust. 2.
 - c) dla działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację nie obowiązują ustalenia dotyczące kątów nachylenia granic w stosunku do pasa drogowego i szerokości frontu.
 8. Należy zapewnić, w obrębie każdej wydzielonej działki, niezbędną liczbę stanowisk parkingowych, lecz nie mniej niż w ilości określonej w § 16 ust. 3.
 9. Z uwagi na położenie:
 - 1) części terenu w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej - obowiązują dla tej części ustalenia zawarte w § 11 ust. 1,
 - 2) terenu w obrębie strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych - obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2.
- § 21. Dla terenu oznaczonego symbolem 4 MN ustala się:**
1. Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą.
 2. Oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizowanie:
 - 1) budynków usługowych wolnostojących,
 - 2) usług wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,
 - 3) wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,
 - 4) dróg wewnętrznych, dla których parametry podano w §16 ust 2,
 - 5) urządzeń infrastruktury technicznej.
 3. W ramach prowadzonej działalności usługowej dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.
 4. Zabudowę należy sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących:
 - 1) od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 2 KDD – 6 m, z wyjątkiem odcinka linii rozgraniczającej placu manewrowego, gdzie dopuszcza się linię zabudowy wynoszącą 4 m,
 - 2) od linii rozgraniczającej terenu biegnącej wzdłuż potoku Kasina zlokalizowanego poza obszarem planu – 10 m,
 - 3) od linii rozgraniczającej rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem 2 WS – 10m,
 - 4) od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem IT – 15 m,

- 5) od dróg wewnętrznych dopuszczonych do lokalizowania w obrębie terenu – 6 m,
5. W miejscu włączenia dopuszczonej do lokalizowania wewnętrznej drogi dojazdowej do drogi określonej liniami rozgraniczającymi, linia zabudowy, o której mowa w ust. 4 pkt 1 traci moc.
6. Zabudowę można lokalizować na działkach o następujących parametrach:
- 1) powierzchnia działki nie mniejszych niż:
 - a) 800 m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym także z dobudowaną usługą,
 - b) 1200 m² – dla zabudowy usługowej,
 - c) 3000 m² – dla zabudowy zagrodowej.
 - 2) szerokość frontu działki nowo-wydzielonej działki minimum 22 m, z wyjątkiem działki o formie trójkąta, której granica przylegająca do granicy nie może być mniejsza niż 40 m,
 - 3) kąt nachylenia granicy nowo-wydzielonej działki w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 45° - 90°.
 - 4) dopuszcza się odstępianie od ustalenia, o którym mowa w pkt 2, dla nowo-wydzielonej działki przylegającej do placu manewrowego kończącego drogę wewnętrzną, pod warunkiem, że działka ta będzie posiadała szerokość nie mniejszą niż 22 m, a granica działki przylegająca do placu manewrowego będzie nie mniejsza niż 12,5 m.
 - 5) W przypadku wydzielenia działki na cele:
 - a) obiektów infrastruktury technicznej nie wskazanych na rysunku planu, działkom tym należy nadać powierzchnię niezbędną dla tych obiektów oraz zapewnić dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - b) wewnętrznych dróg dojazdowych dopuszczonych do lokalizowania i nie wskazanych na rysunku planu obowiązują parametry § 16 ust. 2.
 - c) dla działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację nie obowiązują ustalenia dotyczące kątów nachylenia granic w stosunku do pasa drogowego szerokości frontów.
7. Należy zapewnić, w obrębie każdej wydzielonej działki, niezbędną liczbę stanowisk parkingowych, lecz nie mniej niż w ilości określonej w § 16 ust. 3.
8. Z uwagi na:
- 1) położenie terenu w obrębie strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych - obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2
 - 2) przebiegającą przez teren napowietrzną linię elektroenergetyczną średniego napięcia - obowiązuje ustalenie zawarte w § 14 ust. 1.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem I IT ustala się:

1. Teren przeznaczony pod urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Z uwagi na położenie terenu w obrębie strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2.
3. Dla obiektów i zabudowy służących urządzeniom infrastruktury technicznej nie ustala się linii zabudowy, a ich sytuowanie przy drodze nie może naruszyć przepisów odrębnych.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem I KDL ustala się:

1. Teren przeznaczony pod drogę publiczną klasy lokalnej.
2. Szerokość drogi w istniejących granicach – jak na rysunku planu.
3. Dopuszcza się lokalizowanie:
 - 1) jezdni o szerokości minimum 6 m,
 - 2) co najmniej jednostronnie chodnika szerokości minimum 1,5 m,
 - 3) ścieżki rowerowej,
 - 4) trawnika i szpaleru drzew,
 - 5) urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Z uwagi na położenie:
 - 1) części terenu w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej - obowiązują dla tej części ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 pkt 4,
 - 2) terenu w obrębie strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych - obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem I KDD ustala się:


1. Teren przeznaczony pod drogę publiczną klasy dojazdowej,
2. Szerokość drogi w istniejących granicach – jak na rysunku planu,
3. Dopuszcza się lokalizowanie:
 - 1) jezdni o szerokości minimum 6 m,
 - 2) co najmniej jednostronnie chodnika o szerokości minimum 1,00 m.

- 3) urządzeń infrastruktury technicznej.
 4. Z uwagi na położenie terenu w obrębie strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych - obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2.
- § 25. Dla terenu oznaczonego symbolem 2KDD ustala się:
1. Teren przeznaczony pod drogę publiczną klasy dojazdowej.
 2. Realizację drogi należy poprzedzić zarurowaniem odcinka rowu melioracyjnego wskazanego na rysunku planu - za zgodą i na warunkach zarządcy rowu.
 3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 10 m.
 4. Dopuszcza się lokalizowanie:
 - 1) jezdni o szerokości minimum 6 m,
 - 2) co najmniej jednostronnie chodnika o szerokości minimum 1,00 m,
 - 3) trawnika i szpaleru drzew,
 - 4) urządzeń infrastruktury technicznej.
 5. Z uwagi na położenie terenu w obrębie strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych - obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2.
- § 26. Dla terenu oznaczonego symbolem 1 KPJ ustala się:
1. Teren przeznaczony pod drogę publiczną pieszo-jezdną.
 2. Realizację drogi należy poprzedzić zarurowaniem odcinka rowu melioracyjnego wskazanego na rysunku planu - za zgodą i na warunkach zarządcy rowu.
 3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 8 m,
 4. Dopuszcza się urządzenie drogi jako jednopowierzchniowej.
 5. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej.
 6. Z uwagi na położenie terenu w obrębie strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych - obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2.
- § 27. Dla terenu oznaczonego symbolem 1 KDW ustala się:
1. Teren przeznaczony pod dojazdową drogę wewnętrzną,
 2. Szerokość drogi w istniejących granicach - jak na rysunku planu,
 3. Dopuszcza się:
 - 1) urządzenie drogi jako jednopowierzchniowej,
 - 2) lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej.
 4. Z uwagi na położenie terenu w obrębie strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych - obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2.
- § 28. Dla terenu oznaczonego symbolem 2 KDW ustala się:
1. Teren przeznaczony pod dojazdową drogę wewnętrzną,
 2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 10 m., z wyjątkiem północnego odcinka, dla którego ustala się szerokość niezbędną do utworzenia lewego trójkąta widoczności o wymiarach 5 m x 5 m - jak na rysunku planu.
 3. Dopuszcza się:
 - 1) urządzenie drogi jako jednopowierzchniowej,
 - 2) lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej.
 4. Z uwagi na położenie terenu w obrębie strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych - obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2.
- § 29. Dla terenu oznaczonego symbolem 3 KDW ustala się:
1. Teren przeznaczony pod dojazdową drogę wewnętrzną,
 2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 10 m.,
 3. Dopuszcza się:
 - 1) urządzenie drogi jako jednopowierzchniowej,
 - 2) lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej.
 4. Z uwagi na położenie terenu w obrębie strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych - obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2.
- § 30. Dla terenu oznaczonego symbolem 4 KDW ustala się:
1. Teren przeznaczony pod dojazdową drogę wewnętrzną,

2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m., z wyjątkiem północnego odcinka, dla którego ustala się szerokość niezbędną do utworzenia lewego trójkąta widoczności o wymiarach 5 m x 5 m – jak na rysunku planu.
 3. Dopuszcza się:
 - 1) urządzenie drogi jako jednopowierzchniowej,
 - 2) lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej.
 4. Z uwagi na położenie terenu w obrębie strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2.
- § 31. Dla terenów oznaczonych symbolami 1 WS i 2 WS ustala się:
1. Teren przeznaczony pod rów melioracyjny.
 2. Dopuszcza się zarurowanie rowu na odcinku niezbędnym do urządzenia przejazdu na obszar sąsiadujący z obszarem objętym planem.
 3. Z uwagi na położenie terenu w obrębie strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2.

Rozdział IV. Ustalenia końcowe

- § 32. Ustala się, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednorazową opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości:
- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 10% .
 - 2) dla pozostałych terenów – 1%.
- § 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.
- § 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Zofia Kozińska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA POŁUDNIOWO - WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI GĄDÓW GMINA KĄTY WROCŁAWSKIE

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
Z DNIA

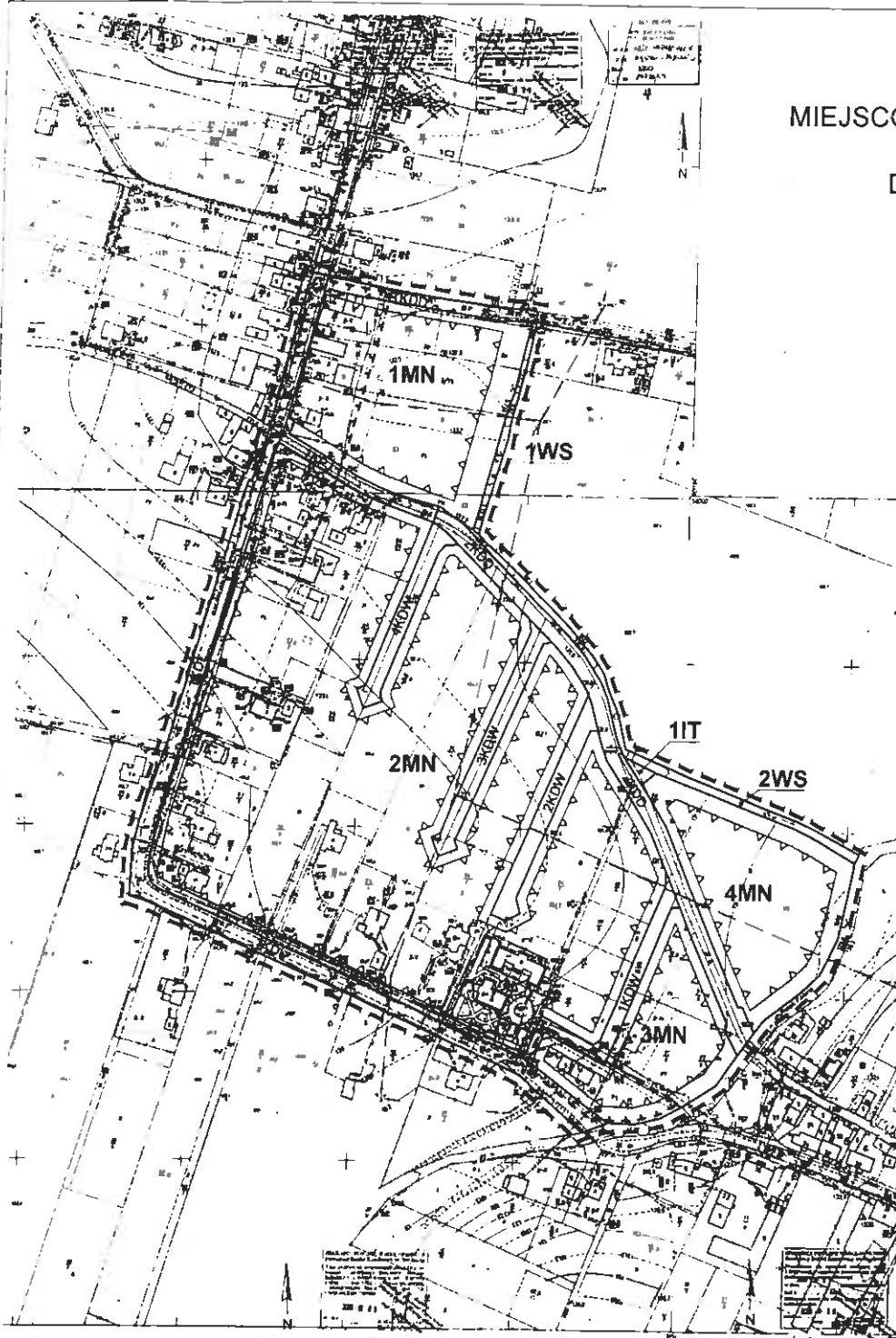
RYSunEK PLANU
SKALA 1 : 1000

0 10 25 50 75 100

LEGENDA:

	GRANICA OBSZARU OBSJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	STREFA KONSERWATORSKA "OW" DLA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH TOŻSAMĄ Z GRANICĄ OBSZARU OBSJĘTEGO PLANEM
	MEPRZECIEMICALNA LINIA ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	ELEKTROENERGETYCZNA MAPOMETRZNA LINIA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	OSIENIKI RÓWNI DO ZABUDOWANIA
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNOCZYNNEJ
IT	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
WS	TERENY NOWY MELIORACYJNEGO
KDL	TERENY DRÓG KLASY LOKALNEJ
KDD	TERENY DRÓG KLASY PAŃSTWOWEJ
KDV	TERENY DRÓG WYEMWIEZCZONYCH
KPJ	TERENY DRÓG PRZEMIOŁOWYCH

Wykazanie terenów przeznaczonych i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w celu zachowania i wykorzystania przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą Nr 12/V/03/02 z dnia 2 października 2005 r.



463.112 m
1 1000

MAPA ZASADNICZA
WOJEWÓDZKI BIURO GEODEZJI I TERENOWY BUDOWNICTWA
POLSKIMY ODZIAŁ W WROCŁAWIU

PROJEKTOWANIE
Stonisko
Katedra Architektury

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX/194/12
 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
 z dnia 26 kwietnia 2012 r.

ROZSTRZYGNIECIE

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

Lp.	Rodzaj inwestycji	Oznaczenie w planie - symbol	Parametry inwestycji
1	Budowa dróg publicznych. w tym:	1 KDD	długość: 130 m:
		2 KDD	długość: 370 m
		1KPJ	długość: 105 m
	- nabycie gruntu na poszerzenie istniejącej gminnej drogi gospodarczej w celu możliwości urządzenia drogi publicznej klasy dojazdowej i ciągu pieszo - jezdnego	2 KDD	Łączna powierzchnia gruntu niezbędnego na poszerzenie drogi : 1.800 m ²
- zarurowanie odcinka rowu pod częścią drogi oznaczonej symbolem 2KDD i pod ciągiem pieszym oznaczonym symbolem 1 KPJ		długość: 140 m	
2	Budowa infrastruktury technicznej, w tym:		
	- sieć wodociągowa		łącznie długość: 560 m
	- sieć kanalizacji sanitarnej		560 m
	- sieć kanalizacji deszczowej		560m
Nabycie gruntu pod infrastrukturę techniczną stanowiącą zadanie własne gminy	1 IT	powierzchnia: 80 m ² (powierzchnia może ulec zmniejszeniu w przypadku faktycznego zapotrzebowania dla realizacji inwestycji)	

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

ROZSTRZYGNĘCIE

1. Rozstrzygnięcia dokonano zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowo – wschodniej części wsi Gądów wraz prognozą oddziaływania na środowisko był czterokrotnie wyłożony do wglądu publicznego w następujących terminach:

- 1) pierwsze wyłożenie do wglądu publicznego od 10 grudnia 2010 r. do 10 stycznia 2011 r. z terminem składania uwag do 26 stycznia 2011 r.
 - 2) drugie wyłożenie do wglądu publicznego od 02 marca 2011 r. do 04 kwietnia 2011 r. z terminem składania uwag do dnia 20 kwietnia 2011 r.
 - 3) trzecie wyłożenie do wglądu publicznego od 28 listopada 2011 r. do 30 grudnia 2011 r. z terminem składania uwag do 17 stycznia 2012 r.
 - 4) czwarte wyłożenie do wglądu publicznego od 20 lutego 2012 r. do 19 marca 2012 r. z terminem składania uwag do dnia 06 kwietnia 2012 r.
2. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich, podtrzymuje stanowisko Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie co do nieuwzględnienia:
- 1) uwagi złożonej w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego, w której nie wyraża zgody na przeznaczenie na cele planowanej drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej w planie symbolem 2 KDD takiej wielkości powierzchni gruntu działki nr 63 jak ustalono w planie oraz wskazuje, że planowana droga będzie przebiegać zbyt blisko okien i uniemożliwi wyjazd maszyn rolniczych na pole,
 - 2) części uwagi złożonej w trakcie drugiego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego dotyczącej wprowadzenia w miejsce drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2 KDD ciągu pieszo – jezdnego, którego szerokość wynosiłaby w początkowym odcinku 5,5 m;
 - 3) uwagi złożonej w trakcie trzeciego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego, w której proponuje:
 - a) odstąpienie od planowanej linii zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych wynoszącej 6 m i wprowadzenie linii zabudowy wynoszącej 3 lub 4 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem KPJ,
 - b) wprowadzenie w miejsce linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 4 KDW wynoszącej 6 m, linii zabudowy wynoszącej 4 m.

3. Rozstrzygnięcie:

Rada Miejskiej w Kątach Wrocławskich postanawia w/w uwag nie uwzględnić.

4. Uzasadnienie:

- 1) Odnosnie uwagi wymienionej w pkt 2 ppkt 1 lit a) stwierdza się, że:
 - a) odległość planowanej drogi od okien istniejącego budynku zlokalizowanego na działce nr 63, która wynosić będzie od 6 m do 10 m, jest standardową i dopuszczoną w przepisach odrębnych odległością od drogi klasy dojazdowej dla budynków mieszkalnych, zatem odległość ta będzie wystarczająca by droga ta nie stanowiła uciążliwości dla mieszkańców.
 - b) po zrealizowaniu planowanej drogi zaistnieją korzystne warunki do urządzenia odpowiedniego zjazdu z tej drogi, w tym też dla maszyn rolniczych, na przedmiotową działkę.
- 2) Odnosnie uwagi wymienionej w pkt 2 ppkt 1 lit. b) stwierdza się, że wprowadzenie ciągu pieszo – jezdnego o szerokości w początkowym jego odcinku wynoszącej 5,5 m w znaczący sposób naruszyłoby bezpieczeństwo pieszych korzystających z tego ciągu oraz uniemożliwiłoby lokalizowanie infrastruktury technicznej wymienionej w § 17 przedmiotowego planu.
- 3) Odnosnie uwagi wymienionej w pkt 2 ppkt 2 lit. a) i b) stwierdza się, że zachowanie planowanej linii zabudowy wynoszącej 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi oznaczonej symbolem 4 KDW i terenu ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego symbolem 1 KPJ wynika z konieczności umożliwienia:

- a) prawidłowego zagospodarowania działki w zakresie lokalizacji infrastruktury technicznej, w tym dopuszczonej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
- b) lokalizowania stanowisk parkingowych.

Uzasadnienie

Uzasadnienie w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowo-wschodniej części wsi Gądów, gmina Kąty Wrocławskie 1. Uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowo-wschodniej części wsi Gądów została podjęta w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr XXXVI/332/09 z dnia 29 września 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowo-wschodniej części wsi Gądów, i którą podjęto po przeprowadzeniu analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami). 2. Przed sporządzeniem projektu w/w planu obejmującego obszar o powierzchni 11,30 ha określony na załączniku nr 1 do uchwały wykonano opracowanie ekofizjograficzne, inwentaryzację urbanistyczną oraz analizę konieczności sporządzenia wniosku o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. 3. Po sporządzeniu projektu planu wykonano: a) wniosek do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, b) prognozę skutków oddziaływania na środowisko, c) prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. 4. W wyniku złożonego wniosku, o którym mowa w pkt 3 lit a) uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. 5. W prognozie oddziaływania na środowisko stwierdzono, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała wpływu na pogorszenie stanu środowiska. 6. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu wykazano, że ustalenia zawarte w planie: a) przyczynią się do wzrostu wartości nieruchomości, a w przypadku ich zbycia dadzą podstawę do naliczenia „renty planistycznej”, b) dadzą podstawę do naliczenia opłat adiacenckich w przypadku podziału nieruchomości na działki budowlane oraz po realizacji infrastruktury technicznej, c) przyczynią się do wzrostu podatków od gruntów i budynków oraz wzrostu liczby mieszkańców – płatników podatków dla gminy, d) spowodują potrzebę wykonania inwestycji należących do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, e) nie dadzą podstaw do występowania o odszkodowanie. 7. Projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia, o których mowa w art.17 pkt 6 i 7 ustawy. 8. Do wyłożonego do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wniesione uwagi, z których dwie uwagi nie uwzględniono. 9. Nie uwzględnione uwagi rozstrzygnięto w sposób określony w załączniku nr 3 do przedmiotowej uchwały. 10. Ustalenia planu są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonego uchwałą Nr LVI/403/06 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 12 października 2006 r. 11. Przyjęte w uchwale ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów dadzą podstawę prawną do lokalizowania na tych terenach funkcji mieszkaniowej i usługowej, wpłyną na dalszy zrównoważony rozwój wsi Gądów oraz przyczynią się, pomimo przewidzianych w prognozie skutków finansowych wydatków związanych z zadaniami własnymi gminy, do uzyskania w dalszej perspektywie czasowej wymiernych wpływów finansowych do budżetu gminy. Biorąc powyższe pod uwagę Rada Miejska w Kątach Wrocławskich stwierdziła podjęcie uchwały za uzasadnione.