

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

z dnia 28 sierpnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pelcznica

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

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

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

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załączniki: nr 1.1 oraz 1.2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) budynki ujęte w ewidencji zabytków;
- 5) stanowisko archeologiczne;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego;
- 8) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 9) strefa lokalizacji budynków mieszkalnych;
- 10) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolem: M, RM, MN/U, U, UK, UKr, US, IT, ZN, WS, KDG, KDL, KDD, KDPj, KDg.

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

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

- 1) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć towarzyszące niezbędne urządzenia budowlane, dojścia i dojazdy do budynków i innych obiektów oraz zjazdy na działki;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanego budynku, a także słupy podcieni, schody, spoczniki oraz tarasy; wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) obiektach pomocniczych – należy przez to rozumieć wiaty garażowe i gospodarcze, altany ogrodowe oraz obiekty małej architektury, a w przypadku zabudowy zagrodowej również budowle rolnicze;
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć wiodący sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu mogące być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu;
- 7) powierzchni zabudowy budynków – należy przez to rozumieć powierzchnię pod nadziemnymi częściami budynków, mierzoną po zewnętrznym ich obrysie;
- 8) produkcji nieuciążliwej - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną niezaliczoną do przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;
- 9) stanowisku postojowym – należy przez to rozumieć stanowisko służące do parkowania pojazdów samochodowych - zewnętrzne lub garażowe;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem.
- 11) usługach – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe, które w miejscu lokalizacji i poza granicami działki na której się znajdują, nie spowodują naruszenia przepisów dotyczących standardów jakości środowiska określonego dla funkcji mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. **USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą nowych budynków oraz rozbudowywanych części budynków istniejących;
- 2) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków lub ich części, znajdujących się w mniejszej odległości od dróg niż określają to wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) za zgodne z planem uznaje się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków o geometrii dachu lub wysokości niezgodnej z ustaleniami określonymi w planie, bez konieczności dostosowywania formy dachu i wysokości budynku do ustaleń planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w pkt 4;
- 4) w przypadku nadbudowy istniejących budynków oraz przebudowy istniejących budynków w zakresie zmiany geometrii dachu, obowiązują ustalenia określone w planie jak dla nowej zabudowy;
- 5) określone w planie ustalenia dotyczące geometrii dachów budynków nie wiążą obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji obiektów przekraczających 25m wysokości, za wyjątkiem obiektów związanych z łącznością publiczną;
- 7) ustala się zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego elewacji budynków;
- 8) w terenach położonych poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, ustala się zakaz stosowania od strony dróg ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm, przy czym maksymalną wysokość ogrodzeń od strony dróg ustala się na 1,80m;

9) za zgodne z ustaleniami planu uznaje się lokalizację bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych.

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

- 1) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny:
 - a) oznaczone symbolami: MN/U, 1U, M – zaliczone do terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - b) oznaczone symbolem RM – zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) oznaczone symbolem US – zaliczone do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych:
- 2) inwestycje lokalizowane w granicach obszaru objętego planem, nie mogą powodować ponadnormatywnych uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) w terenie oznaczonym symbolem 1U, ustala się zakaz prowadzenia działalności usługowej zaliczonej do przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;
- 4) w terenie oznaczonym symbolem 1U, ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi, obiektów handlu hurtowego, a także punktów skupu i składowania surowców wtórnych i zakładów kamieniarskich;
- 5) w terenach oznaczonych symbolami: M, MN/U, ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z handlem hurtowym, punktów skupu i składowania surowców wtórnych i zakładów kamieniarskich;
- 6) w terenach położonych poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego dopuszcza się lokalizację wolnostojących nośników i urządzeń reklamowych oraz reklam instalowanych na ogrodzeniach i budynkach, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 8;
- 7) w terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników i urządzeń reklamowych z dopuszczeniem reklam instalowanych na budynkach i ogrodzeniach, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 8;
- 8) maksymalna powierzchnia reklam nie może przekraczać 3m², przy czym dopuszcza się instalowanie maksymalnie jednej reklamy na jednym ogrodzeniu lub jednym budynku;
- 9) maksymalna powierzchnia reklam lokalizowanych w terenach komunikacji drogowej nie może przekraczać 0,5m²;
- 10) obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – OWO 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” – wymagającego wysokiej ochrony.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze objętym granicą opracowania, występują budynki i obszary ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - a) historyczny układ ruralistyczny – zgodnie z wyznaczoną strefą ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 3,
 - b) kościół fil. p.w. Św. Mikołaja - obiekt wpisany do rejestru zabytków (decyzja nr A/1206/1802 z dnia 21.08.1966r.), chroniony na podstawie przepisów odrębnych związanych z ochroną zabytków,
 - c) cmentarz,
 - d) dom mieszkalny nr 5 – obecnie klasztor Elżbietanek,
 - e) dom mieszkalno - gospodarczy nr 2,
 - f) dom mieszkalny nr 3,
 - g) dom mieszkalny wraz z oborą nr 10,
 - h) dom mieszkalny nr 15,

- i) dom mieszkalno - gospodarczy nr 20.
 - j) dom mieszkalny nr 26.
 - k) dom mieszkalny nr 27.
 - l) dom mieszkalny nr 28.
 - m) dom mieszkalny wraz z oborą i stodołą nr 50;
- 2) obiekty figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków, o których mowa w pkt 1. obejmuje się ochroną konserwatorską, polegającą na:
- a) poddaniu restauracji i modernizacji technicznej obiektów zabytkowych z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu.
 - b) zachowaniu rozplanowania, bryły, kształtu i geometrii dachu, zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych oraz kolorystyki elewacji.
 - c) utrzymaniu, a w przypadku zniszczenia, odtworzeniu historycznego detalu architektonicznego,
 - d) zachowaniu kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
 - e) montowaniu elementów elewacyjnych instalacji technicznych oraz reklam z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów:
- 3) ustala się wyznaczoną na rysunku planu strefę ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego równoznaczną z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w granicach której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) należy przyznać pierwszeństwo działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym oraz należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu.
 - b) modernizacja, przebudowa i rozbudowa istniejących obiektów oraz realizacja nowej zabudowy, powinny być zharmonizowane z historyczną kompozycją przestrzenną –architektoniczną oraz powinny nawiązywać do tradycyjnej, lokalnej zabudowy pod względem gabarytów, skali, ukształtowania bryły, kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego, podziałów otworów okiennych i drzwiowych,
 - c) ustala się zakaz realizacji budynków w technice płyt warstwowych.
 - d) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, należy nawiązywać do historycznej formy ogrodzeń: ogrodzenia murowane, z elementami drewna, metaloplastyki, z ograniczeniem wysokości do 1.60m.
 - e) ustala się zakaz umieszczania reklam lub innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z obiektem, dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych w nieagresywnej formie.
 - f) ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych linii energetycznych.
 - g) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących silosów,
 - h) ustala się nakaz zachowania historycznego układu dróg, cieków i drzewostanu;
- 4) na obszarze objętym granicą opracowania, występuje stanowisko archeologiczne nr 7/50 AZP 81-25, w obrębie którego zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na obszarze objętym granicą opracowania, wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, w granicach której, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych w zakresie określonym przez organ konserwatorski, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

- 1) w terenie oznaczonym symbolem 7M określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek wynoszącą 1200m²;
- 2) w pozostałych terenach, w ramach przepisów ustawy w zakresie gospodarki nieruchomościami, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek wynoszącą 700m²;
- 3) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 20m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90° z tolerancją do 15°;
- 5) ustalenia, o których mowa w pkt 1-4, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

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

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

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

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy projektować w liniach rozgraniczających dróg lub w innych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób zapewniający racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie;
- 2) w przypadku realizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami wyznaczonymi w planie lub poza terenami komunikacji drogowej, należy zapewnić możliwość ich eksploatacji przez odpowiednie służby;
- 3) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy je przelożyć lub zabezpieczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - ustala się zakaz lokalizacji indywidualnych ujęć wody pitnej,
 - b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - ustala się zakaz realizacji trafostacji słupowych,
 - ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia,
 - ustala się zakaz wykorzystywania energii wiatru,
 - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - docelowo ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami określonymi w prawie energetycznym,

- do czasu realizacji sieci gazowej, dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz.
- d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi.
- e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacyjnej.
 - do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe jako rozwiązań tymczasowych.
 - dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków.
 - ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z utwardzonych terenów komunikacji samochodowej do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych.
 - wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki albo odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych.
 - ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora.
- f) w zakresie zagospodarowania odpadów:
 - ustala się sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów, a miejsce takie należy obudować.
- g) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło:
 - ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.
 - dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem określonych w pkt 4 lit. b tiret czwarte.

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

- 1) w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo – jezdnych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, drogowych obiektów inżynierskich, infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, zieleni przydrożnej, zjazdów oraz obiektów małej architektury;
- 2) za zgodne z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg: miejsc postojowych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) obowiązują następujące parametry dróg, o których mowa w pkt 3:
 - a) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, dla których ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 10,0 m,
 - b) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych, obowiązuje realizacja placów do zawracania, o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m,
 - c) w rejonie skrzyżowań dróg należy stosować trójkąty widoczności o wymiarach 5,0 m x 5,0m;
- 5) każda działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, albo ciągu pieszo-jezdnego, a w przypadku działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową – do drogi publicznej lub wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego, albo drogi transportu rolnego; każdej nowo wydzielanej działce budowlanej należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny o szerokości min. 4,5m;
- 6) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:

- a) dla budynków mieszkalnych: 2 stanowiska postojowe w obrębie działki, a w przypadku realizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 30m² powierzchni lokalu użytkowego.
- b) dla budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 40m² powierzchni użytkowej budynku.
- c) dla budynków produkcyjnych: 1 stanowisko postojowe na każde 100m² powierzchni całkowitej budynku.
- d) w całym obszarze objętym planem ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych.

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

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

Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków usługowych,
 - c) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych,
 - d) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) zabudowa produkcyjna – produkcja nieuciążliwa,
 - b) budynki magazynowe i składowe,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) infrastruktura techniczna;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące:
 - 700m² - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 450m² - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) powyższe ustalenia nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,
 - c) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 700m²,
 - d) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 450m²,
 - e) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w terenie 1MN/U w odległości 8.0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDG oraz 6,0m od drogi sąsiadującej z terenem od strony północno – zachodniej,
 - w terenie 2MN/U w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 2KDD, 3KDPj i 4KDPj,

- w terenie 3MN/U w odległości 6.0m od linii rozgraniczającej terenów: 2KDD, 3KDPj oraz w odległości od 6.0m do 7.5m od linii rozgraniczającej terenu 4KDPj

f) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0.05 a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 1,2,

g) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,

b) w budynku usługowym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego,

c) budynki mieszkalne należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,

d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 9,0m,

e) maksymalna wysokość towarzyszących budynków produkcyjnych, magazynowych i składowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 7,0m,

f) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6,0m,

g) w przypadku tynkowanych elewacji budynków, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółci, zieleni:

h) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. i,

i) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych parterowych, kąty nachylenia głównych połaci dachowych budynków lokalizowanych na działce muszą mieścić się w przedziale od 32° do 45°.

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RM, 6RM, 7RM, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy zagrodowej;

2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:

a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,

b) lokalizację towarzyszących budynków garażowych oraz obiektów pomocniczych,

c) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;

3) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz infrastruktura telekomunikacyjna w zakresie łączności publicznej;

4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w terenach: 6RM, 7RM obowiązuje lokalizowanie budynków mieszkalnych na obszarze wskazanej na rysunku planu „strefy lokalizacji budynków mieszkalnych”, poza zasięgiem której dopuszcza się jedynie lokalizację budynków inwentarskich, gospodarczych, garażowych i obiektów pomocniczych,

b) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1200m²,

c) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

- w terenie 1RM w odległości od 6.0m do 22,5m od linii rozgraniczającej terenów: 3KDL, 1KDg,

- w terenach: 6RM, 7RM w odległości 6.0m od drogi sąsiadującej z terenem od strony północno – zachodniej.

- d) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 50 % powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 1,0.
- e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej;

5) zasady kształtowania zabudowy:

- a) budynki mieszkalne należy realizować w układzie wolnostojącym,
- b) budynki mieszkalne należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
- c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 9,0m,
- d) maksymalna wysokość budynków inwentarskich i gospodarczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 10,0m,
- e) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6,0m,
- f) w przypadku tynkowanych elewacji budynków, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółci, zieleni,
- g) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. h,
- h) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych parterowych, kąty nachylenia głównych połaci dachowych budynków lokalizowanych na działce muszą mieścić się w przedziale od 32° do 45°.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 2RM do 5RM, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
 - a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
 - b) lokalizację towarzyszących budynków garażowych oraz obiektów pomocniczych,
 - c) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz infrastruktura telekomunikacyjna w zakresie łączności publicznej;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1000m²,
 - b) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - w terenie 2RM w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 1KDL, 2KDg, 3KDg,
 - w terenie 3RM w odległości od 6,0m do 13,5m od linii rozgraniczającej terenu 4KDg oraz 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 2KDL,
 - w terenie 4RM w odległości od 8,0m do 14,0m od linii rozgraniczającej terenu 5KDg oraz 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 2KDL,
 - w terenie 5RM w odległości od 9,5m do 11,5m od linii rozgraniczającej terenu 5KDg,
 - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 50 % powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 1,0,

- d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej.
- e) w terenie 5RM, na obszarze położonym w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, a także obowiązują ustalenia określone w § 11 pkt 1, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych związanych z gospodarowaniem wodami;

5) zasady kształtowania zabudowy:

- a) budynki mieszkalne należy realizować w układzie wolnostojącym.
- b) na obszarze położonym w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, budynki mieszkalne należy projektować o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym.
- c) na obszarze położonym poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, budynki mieszkalne należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym.
- d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 9,0m.
- e) maksymalna wysokość budynków inwentarskich i gospodarczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 10,0m.
- f) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6,0m.
- g) budynki lokalizowane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, należy projektować na rzucie prostokąta,
- h) w odniesieniu do budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, ustala się nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,
- i) w przypadku tynkowanych elewacji budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, beżu, jasnej żółci,
- j) w przypadku tynkowanych elewacji budynków lokalizowanych poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, jasnej żółci, jasnej zieleni,
- k) w terenach: 3RM, 4RM, 5RM dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką cementową lub ceramiczną w kolorze ceglonym,
- l) w terenie 2RM dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglonym, czerwonym lub brązowym, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. m,
- m) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych parterowych, kąty nachylenia głównych połaci dachowych budynków lokalizowanych na działce muszą mieścić się w przedziale od 32° do 45°.

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1M do 6M, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz zagrodowej, z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
 - a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) lokalizację budynków usługowych,
 - c) lokalizację budynków inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,

- d) lokalizację towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych niezwiązanych z zabudową zagrodową oraz obiektów pomocniczych.
 - e) lokalizację infrastruktury towarzyszącej:
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
- a) zabudowa produkcyjna i magazynowo - składowa.
 - b) usługi kultury – kultu religijnego.
 - c) drogi wewnętrzne.
 - d) infrastruktura techniczna:
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku usługowego lub budynku produkcyjnego na działce.
 - b) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą:
 - 700m² - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
 - 450m² - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.
 - c) powyższe ustalenia nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.
 - d) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 700m².
 - e) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 450m².
 - f) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - w terenie 1M w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 1KDL, 1KDD oraz w odległości 8,0m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej.
 - w terenie 2M w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 1KDL, 2KDD, 3KDD, 1WS oraz w odległości 8,0m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej.
 - w terenie 3M w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 2KDD, 3KDD oraz w odległości 8,0m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej.
 - w terenie 4M w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 2KDL oraz w odległości 8,0m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej.
 - w terenie 5M w odległości 8,0m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej.
 - w terenie 6M w odległości od 10,0m do 12,0m od linii rozgraniczającej terenu 5KDDg, w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 2KDL oraz w odległości 8,0m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej.
 - g) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 50 % powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 1,0.
 - h) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej.
 - i) w terenie 6M na obszarze położonym w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia określone w § 11 pkt 1 z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych związanych z gospodarowaniem wodami;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.
 - b) w przypadku lokalizacji budynku usługowego lub produkcyjnego, powierzchnia zabudowy budynku usługowego lub produkcyjnego nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego.

- c) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i remont istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zachowaniem ustaleń planu jak dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, bez możliwości wydzielania nowych lokali mieszkalnych.
- d) budynki mieszkalne należy projektować o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
- e) ustala się nakaz zachowania istniejących kapliczek z możliwością ich przebudowy i remontu,
- f) maksymalna wysokość nowych budynków mieszkalnych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu - nie może przekraczać 9,0m,
- g) maksymalna wysokość budynków inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu - nie może przekraczać 10,0m,
- h) maksymalna wysokość budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu - nie może przekraczać 8,0m,
- i) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych niezwiązanych z zabudową zagrodową, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu - nie może przekraczać 6,0m,
- j) budynki lokalizowane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, należy projektować na rzucie prostokąta,
- k) w odniesieniu do budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, ustala się nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,
- l) w przypadku tynkowanych elewacji budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, beżu, jasnej żółci;
- m) w przypadku tynkowanych elewacji budynków lokalizowanych poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółci, zieleni;
- n) ustala się zakaz zmiany geometrii dachu budynków, w których kąty nachylenia dachów przekraczają 45°.
- o) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką cementową lub ceramiczną w kolorze ceglastym.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz zagrodowej, z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
 - a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) lokalizację budynków usługowych,
 - c) lokalizację budynków inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
 - d) lokalizację towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych niezwiązanych z zabudową zagrodową oraz obiektów pomocniczych,
 - e) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) zabudowa produkcyjna i magazynowo - składowa,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) infrastruktura techniczna;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- a) dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku usługowego lub budynku produkcyjnego na działce.
- b) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą 1200m².
- c) powyższe ustalenie nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.
- d) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1200m².
- e) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości 6.0m od drogi sąsiadującej z terenem od strony północno – zachodniej.
- f) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0.05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 1.0.
- g) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej;

5) zasady kształtowania zabudowy:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolnostojącym.
- b) w przypadku lokalizacji towarzyszącego budynku usługowego lub produkcyjnego, powierzchnia zabudowy budynku usługowego lub produkcyjnego nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego.
- c) budynki mieszkalne należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym.
- d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 9.0m.
- e) maksymalna wysokość budynków inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 10.0m.
- f) maksymalna wysokość towarzyszących budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 7.0m.
- g) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych niezwiązanych z zabudową zagrodową, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6.0m.
- h) w przypadku tynkowanych elewacji budynków, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, jasnej żółci, jasnej zieleni;
- i) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. j.
- j) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych parterowych, kąty nachylenia głównych połaci dachowych budynków lokalizowanych na działce muszą mieścić się w przedziale od 32° do 45°.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej – usługi kultu religijnego;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się: zachowanie zabytkowego zespołu zabudowy sakralnej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz infrastruktura telekomunikacyjna w zakresie łączności publicznej;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązują ustalenia określone w § 7,

- b) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8.0m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej.
- c) ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków.
- d) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 15% powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,15.
- e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50 % powierzchni terenu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej – usługi kultury;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków związanych z usługami kultury, oświaty i administracji.
 - b) towarzyszącego budynku gospodarczego oraz obiektów małej architektury.
 - c) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) parking.
 - b) infrastruktura techniczna:
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu: w odległości od 4,0m do 7,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL oraz w odległości 8,0m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej.
 - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 50 % powierzchni terenu, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,8.
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 10,0m.
 - b) maksymalna wysokość towarzyszącego budynku gospodarczego, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 7,0m.
 - c) dopuszcza się budowę jednego budynku gospodarczego.
 - d) budynki należy projektować na rzucie prostokąta.
 - e) ustala się nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych.
 - f) w przypadku tynkowanych elewacji budynków, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, beżu, jasnej żółci;
 - g) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką cementową lub ceramiczną w kolorze ceglonym.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków związanych z usługami handlu,

b) towarzyszących budynków gospodarczych oraz obiektów małej architektury.

c) infrastruktury towarzyszącej;

3) przeznaczenie uzupełniające terenu:

a) parking.

b) infrastruktura techniczna;

4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu: w odległości od 3.0m do 10.5m od linii rozgraniczającej terenu IKDL oraz w odległości 8.0m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej.

b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 50 % powierzchni terenu, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być niższy niż 0.05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może przekraczać 0.6.

c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 20 % powierzchni działki budowlanej lub terenu;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 8.0m.

b) maksymalna wysokość towarzyszących budynków gospodarczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6.0m.

c) budynki należy projektować na rzucie prostokąta.

d) ustala się nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych.

e) w przypadku tynkowanych elewacji budynków należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, beżu, jasnej żółci.

f) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką cementową lub ceramiczną w kolorze ceglastym.

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny sportu i rekreacji;

2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:

a) niekubaturowych obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych.

b) obiektów małej architektury.

c) tymczasowych obiektów handlowych.

d) infrastruktury towarzyszącej.

3) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;

4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego: powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 75 % powierzchni terenu.

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny sportu i rekreacji;

2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:

a) niekubaturowych obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych.

b) budynku świetlicy wiejskiej, budynków gospodarczych, socjalnych i garażowych oraz obiektów pomocniczych.

c) tymczasowych obiektów handlowych.

d) infrastruktury towarzyszącej;

3) przeznaczenie uzupełniające terenu:

a) parking.

b) infrastruktura techniczna;

4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,001, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,2.

b) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80 % powierzchni terenu.

c) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, w tym w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej terenu IKDG.

d) obowiązują ustalenia określone w § 11 pkt 2 z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych związanych z zagospodarowaniem wodami;

5) zasady kształtowania nowej zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynku świetlicy, liczona od poziomu zerowego budynku do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12,0m, a maksymalna wysokość pozostałych budynków nie może przekraczać 7,5m.

b) w przypadku tynkowanych elewacji budynków, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, jasnej żółci, jasnej zieleni.

c) dachy należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich;

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej;

2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni nieurządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

a) wody płynące,

b) urządzenia wodne,

c) sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązuje zachowanie istniejącego cieków wodnych, z możliwością jego regulacji i konserwacji.

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny wód śródlądowych;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

a) sieci infrastruktury technicznej,

b) drogowe obiekty inżynierskie,

c) urządzenia wodne.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga klasy „G” – głównej;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – w granicach władania.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga klasy „L” – lokalnej;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – w granicach władania.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga klasy „L” – lokalnej;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 10,0m do 12,0m - zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – część drogi klasy „D” – dojazdowej;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – w granicach władania.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga klasy „D” – dojazdowej;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 10,0m do 14,5m - zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga klasy „D” – dojazdowej;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10,0m - zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16. Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.) ustala się w wysokości:

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

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

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej



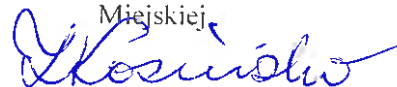
Zofia Kosińska

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

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

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej



Zofia Kozińska

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

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

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

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

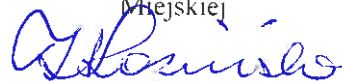
Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

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

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

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej



Zofia Kozińska

UZASADNIENIE

Zgodnie z uchwałą Nr XVII/165/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pelcznica. Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie, przystąpił do opracowania ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 40 ha. Obszar objęty planem obejmuje w głównej mierze tereny zabudowane wsi Pelcznica.

Plan sporządzony został na mapie przyjętej do zasobu geodezyjnego. Procedura planistyczna przeprowadzona została zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.). Projekt uzyskał wszelkie wymagane przepisami prawa uzgodnienia i opinie. Zaistniała konieczność wystąpienia do właściwych organów w sprawie uzyskania stosownej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas II i III na cele nierolnicze o powierzchni 7,63 ha, dlatego na terenach tych wskazano tereny zabudowy zagrodowej obsługiwane poprzez drogi transportu rolnego.

W trakcie wyłożenia do wglądu publicznego projektu planu w dniach od 22 kwietnia 2014 r. do 22 maja 2014 r. oraz w terminie składania uwag do planu określonym na dzień 5 czerwca 2014r., nie wniesiono uwag do projektu planu. Rozwiązania zawarte w sporządzonym planie, zgodne są z polityką przestrzenną Gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy wprowadzonego przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą Nr XXV/234/12 z dnia 27 września 2012r.