

**UCHWAŁA NR XXV/324/16
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 24 listopada 2016 r.

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jurczyce.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XL/427/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 stycznia 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jurczyce, po stwierdzeniu, iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie wprowadzonego uchwałą Nr VII/57/15 z dnia 30 kwietnia 2015 r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Jurczyce - w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały - zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego;
- 7) obszar zabytkowego parku pałacowego;
- 8) budynki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków objęte ochroną na mocy zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 9) aleje i szpalery drzew wskazane do zachowania;
- 10) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolami: MN, RM, M, M/U, US, IT, ZL, ZP, WS, R, KD, KDD, KDPj.

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

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o: 1) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć towarzyszące niezbędne urządzenia budowlane, dojścia i dojazdy do budynków i innych obiektów, zjazdy na działki, a w przypadku zabudowy mieszkaniowo - usługowej, usługowej i produkcyjnej również parkingi;

- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanego budynku; wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której musi znajdować się najbardziej wysunięty element ściany budynku o funkcji mieszkalnej; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla innych budynków;
- 5) obiektach pomocniczych – należy przez to rozumieć wiaty garażowe i gospodarcze, altany ogrodowe oraz obiekty małej architektury, a w przypadku zabudowy zagrodowej również budowle rolnicze;
- 6) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć wiodący sposób zagospodarowania terenu;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym terenu lub zagospodarowaniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu mogące być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu;
- 8) powierzchni zabudowy budynków – należy przez to rozumieć powierzchnię pod nadziemnymi częściami budynków, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian budynku;
- 9) 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;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem.

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 20m wysokości, za wyjątkiem obiektów związanych z łącznością publiczną, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 7) ustalenia określone w Rozdziale III dla poszczególnych terenów, dotyczące dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków gospodarczych i garażowych, dotyczą również wiat gospodarczych i garażowych;
- 8) ustala się zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego elewacji budynków mieszkalnych;

- 9) ustala się zakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm, przy czym maksymalną wysokość ogrodzeń od strony dróg ustala się na 1,80m;
- 10) za zgodne z ustaleniami planu uznaje się lokalizację bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych.

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

- 1) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny:
 - a) oznaczone symbolem MN – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) oznaczone symbolami: M/U, M – zaliczone do terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - c) oznaczone symbolem RM – zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) oznaczony symbolem US – zaliczony do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 2) w terenach oznaczonych symbolem MN ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi, obiektów handlu hurtowego, a także punktów skupu i składowania surowców wtórnych i zakładów kamieniarskich;
- 3) w terenach oznaczonych symbolami: M, M/U ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z handlem hurtowym, punktów skupu i składowania surowców wtórnych i zakładów kamieniarskich;
- 4) w terenach położonych poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego oraz poza granicą Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, z wyłączeniem terenów komunikacji, dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych oraz tablic reklamowych instalowanych na ogrodzeniach i budynkach, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 6;
- 5) w terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego oraz w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, z wyłączeniem terenów komunikacji, ustala się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych z dopuszczeniem tablic reklamowych instalowanych na budynkach i ogrodzeniach, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 6 oraz § 7 pkt 3 lit. g, pkt 4 lit. d;
- 6) w terenach innych niż tereny komunikacji, maksymalna powierzchnia tablicy reklamowej nie może przekraczać 1,5m², przy czym dopuszcza się instalowanie maksymalnie jednej reklamy na działce;
- 7) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych w terenach komunikacji drogowej o maksymalnej powierzchni wynoszącej 0,5m²;
- 8) ustala się ochronę oznaczonych na rysunku planu alei i szpalerów drzew polegającą na obowiązku ich zachowania i uzupełniania;
- 9) 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 oraz zabytków obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze objętym planem, występują obszary i obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - a) historyczny układ ruralistyczny przysiółka,
 - b) pałac i park pałacowy,
 - c) dom mieszkalny nr 12/14;
- 2) obiekty figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków, o których mowa w pkt 1, obejmuje się ochroną konserwatorską polegającą na:
 - a) poddaniu restauracji i modernizacji technicznej obiektów zabytkowych z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - b) zachowaniu bryły, kształtu i geometrii dachu, zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych oraz kolorystyki elewacji,
 - c) utrzymaniu, a w przypadku zniszczenia, odtworzeniu historycznego detalu architektonicznego,

- d) zachowaniu kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, utrzymaniu lub odtworzeniu oryginalnej stolarki okien i drzwi,
 - e) zharmonizowaniu nowych otworów z zabytkową elewacją budynku,
 - f) zachowaniu układu i wystroju wnętrz oraz dążeniu do jego odtworzenia,
 - g) montowaniu elementów elewacyjnych instalacji technicznych oraz reklam z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;
- 3) obszar parku pałacowego figurującego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, o którym mowa w pkt 1, obejmuje się ochroną konserwatorską polegającą na:
- a) zachowaniu historycznego układu przestrzennego i kompozycji zieleni,
 - b) obowiązku działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych,
 - c) zakazie zabudowy kubaturowej,
 - d) zakazie wprowadzania przegród dzielących optycznie historyczny park oraz zakazie podziałów,
 - e) zakazie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu
 - f) zakazie ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia - w nawiązaniu do lokalnych historycznych ogrodzeń,
 - g) zakazie lokalizacji reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z obiektem,
 - h) zakazie prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- 4) ustala się wyznaczoną na rysunku planu strefę ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego równoznaczną z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w granicach której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) należy przyznać pierwszeństwo działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym oraz należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu,
 - b) modernizacja, przebudowa i rozbudowa istniejących obiektów oraz realizacja nowej zabudowy, powinny być zharmonizowane z historyczną kompozycją przestrzenno –architektoniczną oraz powinny nawiązywać do tradycyjnej, lokalnej zabudowy pod względem gabarytów, skali, ukształtowania bryły, kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego, podziałów otworów okiennych i drzwiowych,
 - c) ustala się zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego elewacji budynków,
 - d) ustala się zakaz umieszczania reklam lub innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z obiektem, dopuszcza się umieszczanie szyldów w nieagresywnej formie,
 - e) ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych linii energetycznych,
 - f) ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących silosów,
 - g) ustala się nakaz zachowania historycznego układu dróg, cieków i drzewostanu;
- 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, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych powodzią, obowiązuje ustalenie: na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q1% i Q10%) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, obowiązują ustalenia:

- 1) na obszarze położonym w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy” obowiązują nakazy i zakazy określone w rozporządzeniu Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21 listopada 2006r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy” (dz. Urz. Woj. Doln. Nr 252. poz. 3735 oraz z 2008r. Nr 317 poz. 3923);

- 2) na obszarze położonym w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Łęgi nad Bystrzycą”, obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody.

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

- 1) w terenie 1US obowiązują ustalenia określone w § 16 ust. 6 oraz w § 6 pkt 4, 6;
- 2) w terenach: 1KD, 1KDD, 2KDD, 3KDD, od 1KDPj do 4KDPj obowiązują ustalenia określone w § 16 ust. od 12 do 16, w § 14 pkt 1 oraz w § 6 pkt 7.

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

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek wynoszącą 1000m²;
- 2) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 20m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90° z tolerancją do 15°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1-3, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi.

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

- 1) w granicach pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania wyznaczonego wzdłuż linii elektroenergetycznej SN, którego granice przebiegają w odległości 2,5m od osi linii, obowiązuje:
 - a) zakaz nasadzeń zieleni o wysokości przekraczającej 3,0m,
 - b) nakaz określony w § 13 pkt 4,
 - c) zakaz lokalizacji budynków niezwiązanych z energetyką;
- 2) w przypadku jeśli odległość 0,3m od rzutu skrajnych przewodów linii elektroenergetycznej SN wykracza poza granice pasa technologicznego, ustalenia określone w pkt 1 należy stosować dla obszaru odpowiednio poszerzonego pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania linii SN.

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

- 1) w zakresie infrastruktury technicznej dystrybucyjnej:
 - a) na obszarze planu, za wyjątkiem terenów: 1ZL, 2ZL, 1RM, 2RM, 3RM, 1R, 2R, 3R, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnej, a w przypadku terenów oznaczonych symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP obowiązują dodatkowo ustalenia określone w § 7 pkt 3 lit. e,
 - b) w terenach: 1RM, 2RM, 3RM, 1R, 2R, 3R dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci infrastruktury technicznej dystrybucyjnej, z dopuszczeniem remontu i przebudowy istniejących sieci i urządzeń naziemnych,
 - c) w terenach: 1ZL, 2ZL dopuszcza się jedynie infrastrukturę techniczną związaną z łącznością publiczną z możliwością przebudowy innych istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z łącznością publiczną, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązuje zapewnienie dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji;
- 5) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
- b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - ustala się zakaz realizacji trafostacji słupowych,
 - ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych,
 - ustala się zakaz realizacji wolno stojących elektrowni wiatrowych,
 - dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazu określonego w tiret czwarte,
- c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- docelowo ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,
- d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: obowiązują ustalenia określone w pkt 2,
- e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
- ustala się obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
 - wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki albo odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
 - w przypadku prowadzenia działalności usługowej lub produkcyjnej 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 i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem określonych w pkt 5 lit. b tiret czwarte.

§ 14. 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;
- 4) obowiązują następujące parametry dróg, o których mowa w pkt 3:
 - a) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, za wyjątkiem terenów: ZP, ZL, R, RM, dla których ustala się minimalną szerokość pasa drogowego 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 5,0m x 5,0m;
- 5) każda działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej albo ciągu pieszo-jezdnego, a w przypadku działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową – do drogi publicznej, drogi wewnętrznej, 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 nowych budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej oraz budynku o którym mowa w § 16 ust. 2 pkt 2 lit. a: 2 stanowiska postojowe przypadające na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 30m² powierzchni lokalu użytkowego,
 - b) dla nowych budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 40m² powierzchni użytkowej budynku,
 - c) dla nowych budynków produkcyjnych: 1 stanowisko postojowe na każde 100m² powierzchni całkowitej budynku;
- 7) ponadto na całym obszarze objętym planem, liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych;
- 8) ustala się następujący sposób realizacji miejsc postojowych:
- a) w przypadku budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej - jako stanowiska postojowe zewnętrzne lub garażowe,
 - b) w przypadku budynków mieszkalno-usługowych, usługowych i produkcyjnych - jako stanowiska zewnętrzne, garażowe lub w formie parkingów.

§ 15. W zakresie obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, obowiązują następujące ustalenia: wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KD, od 1KDPj do 4KDPj, 1US, 1IT stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

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

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1MN do 5MN, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów pomocniczych,
 - c) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa usługowa;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące:
 - 1000m² - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
 - 550m² - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1000m²,

- c) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 550m²,
- d) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
- w terenie 1MN w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD oraz w odległości 20,0m o skrajnego toru kolejowego,
 - w terenie 2MN w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD oraz w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 2KDPj,
 - w terenie 3MN w odległości od 8,0m do 12,5m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD, w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej terenu 3KDD oraz w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 4KDPj,
 - w terenie 4MN w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej terenu 3KDD, w odległości od 5,0m do 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1IT oraz w odległości od 11,0m do 12,5m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD,
 - w terenie 5MN w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 2KDD,
- e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać:
- 0,5 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
 - 0,6 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, w przypadku lokalizacji towarzyszącego budynku usługowego,
 - 0,7 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- f) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 30 % powierzchni działki budowlanej - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej oraz 35% - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- g) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50 % powierzchni działki budowlanej - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej oraz 40% - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
 - b) budynki mieszkalne lokalizowane w terenach: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, należy projektować o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - c) budynki mieszkalne lokalizowane w terenie 5MN, należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym w przypadku budynków o dwóch kondygnacjach nadziemnych - druga kondygnacja musi znajdować się w poddaszu użytkowym,
 - d) wysokość nowych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9,0m,
 - e) wysokość budynków usługowych nie może przekraczać 7,0m,
 - f) wysokość budynków garażowych i gospodarczych 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, żółci, zieleni,

- k) dachy budynków lokalizowanych w terenach: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, należy projektować jako dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką cementową lub ceramiczną w kolorze ceglastym,
- l) dachy budynków lokalizowanych w terenie 5MN, należy projektować jako dwuspadowe lub czterospadowe - kopertowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 20° do 45°, kryte dachówką cementową lub ceramiczną w kolorze ceglastym, brązowym lub czarnym.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
 - a) wydzielanie lokali mieszkalnych i usługowych w budynku pałacu,
 - b) lokalizację towarzyszących budynków gospodarczych,
 - c) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 20% powierzchni działki budowlanej, minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,05 a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,8,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) teren położony jest na obszarach zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dla budynku pałacu ustala się obowiązek zachowania historycznej liczby kondygnacji nadziemnych oraz wysokości,
 - b) dla budynku pałacu ustala się zakaz nadbudowy,
 - c) wysokość budynków gospodarczych nie może przekraczać 7,0m,
 - 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 - dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. h oraz i,
 - h) ustala się obowiązek zachowania historycznej geometrii dachu budynku pałacu,
 - i) ustala się obowiązek stosowania, jako pokrycia dachów, dachówki cementowej lub ceramicznej w kolorze ceglastym matowym, a przypadku obiektu zabytkowego posiadającego inne pokrycie, należy stosować materiały historyczne właściwe dla danego obiektu.

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

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

- c) lokalizację budynków mieszkalnych, 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: zabudowa produkcyjna i magazynowo - składowa;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą:
 - 1000m² - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
 - 550m² - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lokalizowanej w terenach oznaczonych symbolami: 1M, 2M, 3M, 5M, 7M, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1000m²,
 - c) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lokalizowanej w terenach oznaczonych symbolami: 4M, 6M, 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 550m²,
 - e) w terenie 4M ustala się oznaczoną na rysunku planu obowiązującą linię zabudowy w odległości od 6,0m do 10,0m od linii rozgraniczającej terenu 3KDD
 - 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: 3KDD i 4KDPj,
 - w terenie 2M w odległości od 4,0m do 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 3KDD,
 - w terenie 4M w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 2KDD,
 - - w terenie 5M w odległości od 5,0m do 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 3KDD,
 - w terenie 6M w odległości od 0 do 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 2KDD, 3KDD,
 - w terenie 7M w odległości od 1,5m do 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 2KDD,
 - g) 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 0,8,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - i) niewielka część terenu 7M położona jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, w obrębie którego obowiązują przepisy odrębne;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
 - b) budynki mieszkalne lokalizowane w terenach: 1M, 2M, 3M, 4M, 6M, 7M oraz 5M w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, należy projektować o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - c) budynki mieszkalne lokalizowane w terenie 5M poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym w przypadku budynków o dwóch kondygnacjach nadziemnych - druga kondygnacja musi znajdować się w poddaszu użytkowym,
 - d) wysokość nowych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9,0m,
 - e) wysokość budynków inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej nie może przekraczać 10,0m,
 - f) wysokość budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych nie może przekraczać 8,0m,

- g) wysokość budynków garażowych i gospodarczych niezwiązanych z zabudową zagrodową nie może przekraczać 6,0m,
- h) budynki lokalizowane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, należy projektować na rzucie prostokąta,
- i) w odniesieniu do budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, ustala się nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,
- j) w przypadku tynkowanych elewacji budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, beżu, jasnej żółci,
- k) w przypadku tynkowanych elewacji budynków lokalizowanych poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółci, zieleni,
- l) dachy budynków lokalizowanych w terenach: 1M, 2M, 3M, 4M, 6M, 7M oraz 5M w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego 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,
- m) dachy budynków lokalizowanych w terenie 5M poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy projektować jako dwuspadowe lub czterospadowe - kopertowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 20° do 45°, kryte dachówką cementową lub ceramiczną w kolorze ceglastym, brązowym lub czarnym.

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RM, 3RM, 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, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
 - b) lokalizację towarzyszących budynków garażowych oraz obiektów pomocniczych,
 - c) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
- 3) 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 1ha,
 - b) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - w terenie 1RM w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD, w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 4KDPj oraz w odległości 20m od skrajnego toru kolejowego,
 - w terenie 3RM w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 2KDD,
 - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 4 % powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być niższy niż 0,01, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,05,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 95 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne należy realizować w układzie wolno stojącym, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - b) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9,0m,
 - c) wysokość budynków inwentarskich i gospodarczych nie może przekraczać 10,0m,
 - d) wysokość budynków garażowych nie może przekraczać 6,0m,

- e) w przypadku tynkowanych elewacji budynków, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółci, zieleni,
- f) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
 - a) lokalizację budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
 - b) lokalizację towarzyszących budynków garażowych oraz obiektów pomocniczych,
 - c) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
- 3) 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 3000m²,
 - b) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD oraz w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 2KDPj,
 - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 12 % powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być niższy niż 0,01, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,17,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne należy realizować w układzie wolno stojącym, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - b) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9,0m,
 - c) wysokość budynków inwentarskich i gospodarczych nie może przekraczać 10,0m,
 - d) wysokość budynków garażowych nie może przekraczać 6,0m,
 - e) w przypadku tynkowanych elewacji budynków, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółci, zieleni,
 - f) 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 dachówkopodobnym.

6. 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) budynków gospodarczych i sanitarnych oraz obiektów pomocniczych,
 - c) tymczasowych obiektów handlowych,
 - d) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: parking;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 3% powierzchni terenu, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,001, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,03,
- 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 odległości 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD, w odległości od 0 do 12,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KD oraz w odległości 12,0m od linii rozgraniczającej terenu 1US z drogą wojewódzką położoną poza granicą opracowania planu;

5) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków nie może przekraczać 8,0m,
- 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.

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

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

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

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

9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1ZP do 3ZP, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni parkowej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
 - a) zachowanie zabytkowego parku,
 - b) lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych,
 - c) lokalizację urządzeń sportowo – rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- a) teren 1ZP położony jest na obszarach zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
- b) teren 2ZP położony jest na obszarach zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
- c) teren 3ZP położony jest na obszarach zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny lasów;

2) zasady i standardy zagospodarowania terenu: teren 2ZL położony jest na obszarach zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.

11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1R do 3R, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze;

2) zagospodarowanie uzupełniające terenu: urządzenia melioracji wodnych;

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

a) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,

b) teren 3R położony jest fragmentarycznie na obszarach zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny komunikacji publicznej;

2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację zatoki autobusowej, wiaty przystankowej, parkingu oraz obiektów małych architektury;

3) zasady i standardy urządzania terenu oraz kształtowania zabudowy:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 0 do 14,5m - zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość wiaty przystankowej - 3,5m,

c) geometria dachu wiaty przystankowej - dach płaski, jednospadowy, dwu - lub wielospadowy.

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga klasy „D” – dojazdowej;

2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 6,0m do 14,5m - zgodnie z rysunkiem planu.

14. 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 7,0m do 24,5m - zgodnie z rysunkiem planu.

15. 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 – od 9,0m do 13,0m - zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných;

2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość ciągów w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 1KDPj – od 7,0m do 12,5m,
- b) 2KDPj – 6,0m,
- c) 3KDPj – od 6,0m do 13,0m,
- d) 4KDPj – od 4,0m do 4,5m.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 17. 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 2016r., poz. 778 z późn. zm.), ustala się w wysokości:

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

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jarosław Wojciechowski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/324/16
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 24 listopada 2016 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga:

uwagi wniesione w toku I wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego

1. Uwaga wniesiona w dniu 26.04.2016r. dotycząca zmiany planowanego przeznaczenia działki nr 166 oraz nieruchomości sąsiadujących z terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 1RM na tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami: M, MN lub M/U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

2. Uwaga wniesiona w dniu 26.04.2016r. dotycząca zmiany planowanego przeznaczenia działki nr 160 oraz nieruchomości sąsiadujących z terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 1RM na tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami: M, MN lub M/U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

3. Uwaga wniesiona w dniu 26.04.2016r. dotycząca zmiany planowanego przeznaczenia działki nr 161 oraz nieruchomości sąsiadujących z terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 1RM na tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami: M, MN lub M/U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

4. Uwaga wniesiona w dniu 26.04.2016r. dotycząca zmiany planowanego przeznaczenia działek nr: 171, 172 oraz nieruchomości sąsiadujących z terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 1RM na tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami: M, MN lub M/U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

5. Uwaga wniesiona w dniu 26.04.2016r. dotycząca zmiany planowanego przeznaczenia działki nr 163 oraz nieruchomości sąsiadujących z terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 1RM na tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami: M, MN lub M/U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

6. Uwaga wniesiona w dniu 26.04.2016r. dotycząca zmiany planowanego przeznaczenia działki (brak numeru) oraz nieruchomości sąsiadujących z terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 1RM na tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami: M, MN lub M/U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

7. Uwaga wniesiona w dniu 26.04.2016r. dotycząca zmiany planowanego przeznaczenia działek nr: 171/1, 172/1 oraz nieruchomości sąsiadujących z terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 1RM na tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami: M, MN lub M/U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

8. Uwaga wniesiona w dniu 26.04.2016r. dotycząca zmiany planowanego przeznaczenia działki nr 162 oraz nieruchomości sąsiadujących z terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 1RM na tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami: M, MN lub M/U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

9. Uwaga wniesiona w dniu 26.04.2016r. dotycząca zmiany planowanego przeznaczenia działki nr 167 oraz nieruchomości sąsiadujących z terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 1RM na tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami: M, MN lub M/U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

10. Uwaga wniesiona w dniu 26.04.2016r. dotycząca zmiany planowanego przeznaczenia działki nr 94/1 oraz nieruchomości sąsiadujących z terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 2RM na tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami: M, MN lub M/U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

11. Uwaga wniesiona w dniu 26.04.2016r. dotycząca zmiany planowanego przeznaczenia działki nr 94/2 oraz nieruchomości sąsiadujących z terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 2RM na tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami: M, MN lub M/U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

12. Uwaga wniesiona w dniu 26.04.2016r. dotycząca zmiany planowanego przeznaczenia działki nr 93 oraz nieruchomości sąsiadujących z terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 2RM na tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami: M, MN lub M/U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

13. Uwaga wniesiona w dniu 26.04.2016r. dotycząca zmiany planowanego przeznaczenia działki nr 91/5 oraz nieruchomości sąsiadujących z terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 1RM na tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami: M, MN lub M/U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

14. Uwaga wniesiona w dniu 26.04.2016r. dotycząca umożliwienia projektowania budynków na rzucie dowolnym, lokalizowanych poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego. *(Uwaga bezzasadna, zapisy planu nie ograniczają możliwości realizacji budynków lokalizowanych poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, we wnioskowanej formie).*

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

15. Uwaga wniesiona w dniu 25.04.2016r. dotycząca zmiany planowanego przeznaczenia działki nr 91/5 na działkę budowlaną.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

16. Uwaga wniesiona w dniu 25.04.2016r. dotycząca zmiany granic parku krajobrazowego tak aby działka nr 91/5 znalazła się poza jego granicą. (Uwaga bezprzedmiotowa, nie dotyczy materii planu zagospodarowania przestrzennego).

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

17. Uwaga wniesiona w dniu 26.04.2016r. dotycząca zmiany planowanego przeznaczenia działki nr 164 oraz nieruchomości sąsiadujących z terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 1RM na tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami: M, MN lub M/U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

18. Uwaga wniesiona w dniu 15.03.2016r. w odniesieniu do nieruchomości 361/2 AM - 1 (teren 6M) dotycząca:

18.1 zmniejszenia odległości linii zabudowy od drogi z 6,0m;

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

18.2 sprecyzowanie zapisu: budynki lokalizowane w granicach strefy konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy projektować na rzucie prostokąta - z dopuszczeniem elementów dobudowanych do bryły budynku, wcięć itp;

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

18.3 dopuszczenia pokrycia dachu w kolorze grafitowym;

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

18.4 wprowadzenia zapisu dla terenu 2KDD - szerokość w liniach rozgraniczających w granicach władania.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

uwagi wniesione w toku II wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego

19. Uwaga wniesiona w dniu 17.10.2016r. dotycząca ograniczenia obszaru 1RM (zabudowa zagrodowa) położonego w granicach Parku Krajobrazowego "Dolina Bystrzycy", jedynie do obszaru działki nr 91/5 spełniającej określone przez zapisy planu kryterium dotyczące zachowania minimalnej powierzchni działki wynoszącej 1ha jako obszaru przypadającego na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym realizowanym w ramach zabudowy zagrodowej. Pozostałe działki nie przekraczają powierzchni 1ha i nie mogą zostać zabudowane. Wniosek o określenie przeznaczenia terenu jako grunty rolne (R) i dopuszczenie lokalizacji zabudowy zagrodowej po spełnieniu ww. wskaźnika.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/324/16
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 24 listopada 2016 r.

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

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) modernizację dróg publicznych: 1KDD, 2KDD, 3KDD;
- 2) rozbudowę sieci wodociągowej i budowę sieci kanalizacji sanitarnej.

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

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jurczyce

Zgodnie z uchwałą Nr XL/427/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 stycznia 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jurczyce, Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie przystąpił do opracowania ww. dokumentu planistycznego. Celem planu jest uporządkowanie układu funkcjonalno - przestrzennego miejscowości oraz realizacja polityki przestrzennej zapisanej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy pod względem aktywizacji nowych terenów inwestycyjnych.

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

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

W toku procedury planistycznej, plan był wykładany dwukrotnie do wglądu publicznego ze względu na przyjęcie części uwag wniesionych w toku pierwszego wyłożenia.

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

Stosownie do art. 55 ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz.778 z późn. zm.)*, Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie przedstawia następujące uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jurczyce.

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

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

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

2) Wymagania dotyczące zachowania walorów historycznych i krajobrazowych.

Zgodnie z wytycznymi Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, wprowadzono strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego obejmującą historyczną część zabudowy wsi. W strefie sformułowane zostały konkretne ustalenia dotyczące rozwiązań architektonicznych, dendrologicznych i urbanistycznych, mające na celu ochronę i należyte wyeksponowanie walorów kulturowych i historycznych wsi. Ponadto ochroną na mocy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto obiekty wpisane do ewidencji zabytków. W celu ochrony walorów krajobrazowych w planie wprowadzono zakaz lokalizacji wolnostojących elektrowni wiatrowych. Uwzględnia się również częściowe położenie w granicach w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w obrębie którego kształtuje się odpowiednio zabudowę oraz jej intensywność.

- 3) Wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.
W odniesieniu do ochrony środowiska, w planie wskazano dopuszczalne poziomy hałasu w odniesieniu do poszczególnych typów zabudowy określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem. W wybranych terenach ustalono zakaz prowadzenia określonych rodzajów działalności usługowej i produkcyjnej mogących mieć negatywny wpływ na tereny mieszkaniowe. W celu ochrony stanu powietrza wprowadzono ustalenia dotyczące obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii.
W odniesieniu do zagadnień związanych z gospodarowaniem wodami, w planie wskazano położenie obszaru opracowania w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – OWO 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” – wymagającego wysokiej ochrony. Ponadto, w celu ochrony zasobów wód podziemnych, ustalono zakaz realizacji indywidualnych ujęć wody pitnej oraz obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych. W planie uwzględnia się położenie części obszaru w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Łęgi nad Bystrzycą”, gdzie nie wprowadza się inwestycji mogących zagrozić przedmiotowi ochronie obszaru Natura 2000.
- 4) Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
W planie stwierdzono brak problematyki związanej z występowaniem dóbr kultury współczesnej. Ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniono w sposób opisany w pkt 2. Ponadto wprowadzono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, zmierzającą do ochrony historycznych śladów i artefaktów z minionych epok stanowiących element dziedzictwa kulturowego.
- 5) Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.
Na obszarze planu nie stwierdza się zagrożeń bezpieczeństwa ludzi i mienia w postaci występowania terenów osuwiskowych. Na części obszaru objętego planem występuje natomiast obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w granicach którego nie planuje się nowych inwestycji.
W planie uwzględniono wymagania dotyczące ochrony zdrowia poprzez:
- wskazanie dopuszczalnych poziomów hałasu, w odniesieniu do poszczególnych typów zabudowy określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem,
- ustalenie obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- ustalenie obowiązku zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych.
W planie uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odniesienie się do obowiązku uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie obowiązku wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 6) Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni.
Na obszarze planu wprowadzono możliwość rozwoju inwestycji związanych z rozwojem usług, co w rezultacie przyniesie możliwość pozyskania wpływów podatkowych do budżetu gminy jak również potencjalnie stworzy ofertę zatrudnienia dla lokalnej społeczności.
- 7) Wymagania dotyczące praw własności.
W świetle powszechnie obowiązujących przepisów, prawo własności jest chronione i plan w tym aspekcie nie powoduje jego ograniczenia. W przypadku pozyskania gruntów prywatnych na cele publiczne, funkcjonują przepisy i procedury prawne regulujące powyższą problematykę zabezpieczające należycie interesy właścicieli gruntów.
- 8) Wymagania dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.
W zakresie wymagań dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w procedurze planu wystąpiono o wnioski (zgodnie z art. 17 pkt 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz

bezpieczeństwa państwa.

9) Wymagania dotyczące potrzeb interesu publicznego.

W zakresie wymagań dotyczących potrzeb interesu publicznego, w planie uwzględniono inwestycje związane z realizacją celów publicznych poprzez wskazanie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KD, od 1KDPj do 4KDPj, 1US, 1IT, jako stanowiących obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

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

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

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

Stosownie do art. 17 pkt 9 i 11 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie i na terenach wsi oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Poinformowano w ww. ogłoszeniach o możliwości wnoszenia uwag do projektu planu. Ponadto zorganizowana została dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, której termin i miejsce określono w ogłoszeniach.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

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

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

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

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

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

- rozpatrzono wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez osoby fizyczne, stanowiące materiał analityczny w zakresie społecznych warunków realizacji założeń projektu planu,
- uwzględniono wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez właściwe organy i instytucje,
- wzięto pod uwagę wnioski określone w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu stanowiącej materiał analityczny w zakresie ekonomicznych warunków realizacji założeń projektu

planu,

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

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

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

- 1) W zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, w przedmiotowym projekcie planu wyznaczono nowe drogi w stopniu zapewniającym optymalne warunki obsługi nowych inwestycji w zakresie obszaru objętego planem, w oparciu o drogi gminne stanowiące szkielet układu komunikacyjnego.
 - 2) W zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, należy stwierdzić, iż obszar wsi nie jest obsługiwany poprzez środki publicznego transportu zbiorowego. Natomiast przy drodze wojewódzkiej graniczącej od strony zachodniej z obszarem opracowania, znajduje się przystanek publicznego transportu zbiorowego na terenie wskazanym w planie symbolem KD.
 - 3) W zakresie zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, w planie wprowadzono ustalenia dotyczące możliwości realizacji w liniach rozgraniczających dróg ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszo-rowerowych.
 - 4) W zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w planie zaprojektowano obszary nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, na terenach charakteryzujących się dostępem do sieci infrastrukturalnych lub bliskim sąsiedztwem z terenami uzbrojonymi.
4. W zakresie zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, o której mowa w art. 32 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, stwierdza się brak wskazań i wniosków wynikających z ww. opracowania dla obszaru wsi Jurczyce dotyczących potrzeb i warunków opracowania planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przedmiotowej wsi. Wynika to faktu, iż plan sporządzany jest w związku z uchwałą Rady Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie Nr XL/427/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 stycznia 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jurczyce. Natomiast Uchwała w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie została podjęta w dniu 26 września 2014 r. (Nr XLVIII/503/14), kiedy plan znajdował się trakcie procedury planistycznej zamierzającej do jego sporządzenia.
5. W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, w planie zaprojektowano inwestycje, które zgodnie z przepisami odrębnymi stanowią zadania gminy finansowane z budżetu gminy. W planie założono budowę i modernizację dróg publicznych oraz ciągów pieszo - jezdnych. Modernizacja dróg będzie wiązała się częściowo z pozyskaniem gruntu stanowiącego własność prywatną. Przewidywany rozwój przestrzenny miejscowości będzie wiązał się z nakładami na rozwój infrastruktury technicznej, a po zainwestowaniu projektowych terenów budowlanych, przyniesie Gminie dochody z tytułu podatków oraz płat adiacenckich.

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