

Projekt

z dnia 12 lutego 2015 r.
Zatwierdzony przez

13

**UCHWAŁA NR III/.../11
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Gądów - Jasz kotle, dla terenów we wsi Jasz kotle.

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.), w zw. z uchwałą Nr XVII/166/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Gądów - Jasz kotle dla terenów we wsi Jasz kotle oraz uchwałą Nr XLI/441/14 z dnia 27 lutego 2014r. zmieniającą uchwałę Nr XVII/166/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Gądów - Jasz kotle, dla terenów we wsi Jasz kotle, po stwierdzeniu, iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Gądów - Jasz kotle, dla terenów we wsi Jasz kotle - w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) 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) granica strefy „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego;
- 7) budynki wpisane do ewidencji zabytków;

- 8) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 9) granica strefy sanitarnej w odległości 50m od cmentarza;
- 10) granica strefy sanitarnej w odległości 150m od cmentarza;
- 11) rodzaj przeznaczenia terenu, oznaczony symbolem: RM, M, MN/U, U, UO, UKr, IT, ZC, R, KDG, KDL, KDPj i 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 istniejących budynków;
- 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, M – zaliczone do terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - b) oznaczone symbolami: RM, 4R – zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) oznaczony symbolem UO – zaliczony do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) oznaczone symbolami 1U, 2U – zaliczone do terenów przeznaczonych pod domy opieki społecznej;
- 2) w terenach oznaczonych symbolem: 1MN/U, 2MN/U, 1M, 2M, 3M, 4M, 5M, 1U, 2U ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi, handlem hurtowym, a także punktów skupu i składowania surowców wtórnych i zakładów kamieniarskich;
- 3) w terenie oznaczonym symbolem 3MN/U ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z handlem hurtowym, punktami skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów kamieniarskich;
- 4) 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 6;
- 5) w terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników i urządzeń reklamowych z dopuszczeniem tablic informacyjnych instalowanych na budynkach i ogrodzeniach, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 6 oraz § 7 pkt 4 lit. e;
- 6) maksymalna powierzchnia reklam i tablic informacyjnych nie może przekraczać 3m², przy czym dopuszcza się instalowanie maksymalnie jednej reklamy na jednym ogrodzeniu lub jednym budynku;
- 7) maksymalna powierzchnia reklam lokalizowanych w terenach komunikacji drogowej nie może przekraczać 0,5m²;
- 8) na obszarze objętym planem, poza obszarem nieobjętym strefą ochrony konserwatorskiej w terenie 1ZC, ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych.

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

- 1) na obszarze objętym granicą opracowania występuje obiekt wpisany do rejestru zabytków - Kościół Wniebowstąpienia Pana Jezusa (decyzja nr A/1198/1250 z dnia 05.03.1965r.);
- 2) na obszarze objętym granicą opracowania występują obiekty i obszary wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - a) historyczny układ ruralistyczny – zgodnie z wyznaczoną strefą ochrony konserwatorskiej o której mowa w pkt 4,

- b) zespół kościelny: miejsce pocmentarne, mur obronny cmentarza, plebania,
 - c) cmentarz katolicki,
 - d) dom mieszkalny nr 25;
- 3) obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, o których mowa w pkt 2, obejmuje się ochroną 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;
- 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, 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.
 - i) dla obszaru cmentarza:
 - dopuszcza się ogrodzenie założenia w sposób trwały (mur, ogrodzenie metalowe, żywopłot),
 - należy zachować i konserwować elementy historycznego układu przestrzennego cmentarza w tym historyczne ogrodzenia, bramy, nagrobki, obiekty sztuki sakralnej, zieleni,
 - mogiły i nagrobki o wartościach zabytkowych należy zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie tworzyć dla nich lapidaria,
 - nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia,
 - w przypadku poszerzania cmentarza historycznego należy odseparować go ogrodzeniem, żywopłotem lub aleją od nowego cmentarza;
- 5) ustala się, wyznaczoną na rysunku planu, strefę „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- a) ustala się zakaz działań inwestycyjnych niezwiązanych bezpośrednio z konserwacją i rewitalizacją zabytkowego terenu,
 - b) dla prac ziemnych obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) 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 lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: na obszarze objętym granicą opracowania wskazuje się obiekt wpisany do rejestru zabytków - Kościół Wniebowstąpienia Pana Jezusa (decyzja nr A/1198/1250 z dnia 05.03.1965r.) chroniony na podstawie przepisów odrębnych związanych z ochroną zabytków.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w terenach: KDG, KDL, KDPj, obowiązują ustalenia określone w § 6 pkt 7 i 8, § 13 pkt 1, § 15 ust. 14-19.

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

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek wynoszącą 700m²;
- 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, 2, 3, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod drogi oraz infrastrukturę techniczną.

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

- 1) w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150m od granic cmentarza, wyklucza się realizację studni służących do czerpania wody pitnej oraz dla potrzeb gospodarczych;
- 2) w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 50m od granic cmentarza, wyklucza się lokalizację budynków mieszkalnych i usługowych związanych z gastronomią oraz handlem związanym z przechowywaniem artykułów żywnościowych;
- 3) w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości od 50m do 150m od granic cmentarza, dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i usługowych, o których mowa w pkt 2, pod warunkiem uzbrojenia obszaru w sieć wodociągową oraz pod warunkiem, iż wszystkie budynki korzystające z wody będą do tej sieci podłączone;
- 4) w zasięgu strefy ochronnej linii energetycznej 110kV, której granica przebiega w odległości 15,0m od osi linii, ustala się zakaz nasadzeń zieleni wysokiej.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, w tym drogi wojewódzkiej 1KDG - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 przełożyć 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 wodociągowej, 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 budowy nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia,
- ustala się zakaz wykorzystywania energii wiatru,

c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- docelowo ustala się zaopatrzenie 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,
- ustala się zakaz stosowania 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 i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem określonych w pkt 4 lit. b tiret trzecie.

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

- 1) w liniach rozgraniczających dróg, w tym drogi wojewódzkiej IKDG oraz 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 - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) za zgodne z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg, w tym drogi wojewódzkiej IKDG: miejsc postojowych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych oraz zjazdów - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) za zgodne z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów pieszo – jezdnych: miejsc postojowych oraz zjazdów;
- 4) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne włączone do dróg gminnych;
- 5) obowiązują następujące parametry dróg, o których mowa w pkt 4:

- a) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, dla których ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 10,0 m,
- b) w przypadku wydzielenia 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;
- 6) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenów z dróg niższej kategorii;
- 7) każda działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, albo ciągu pieszo-jezdnego,
- 8) każda działka z zabudową zagrodową musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego albo drogi transportu rolnego;
- 9) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:
 - a) dla nowych 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 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;
- 10) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, liczbę miejsc postojowych dla należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) wyznacza się liniami rozgraniczającymi teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG, stanowiący obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 2) wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDL, IT, UO, ZC 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 teren oznaczony na rysunku planu symbolem IRM, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
 - b) towarzyszących budynków garażowych oraz obiektów pomocniczych,
 - c) 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 700m²,
 - b) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej teren 4KDL, zgodnie z rysunkiem planu,

c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 50 % powierzchni działki, 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 30 % powierzchni działki budowlanej;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynek mieszkalny należy realizować w układzie wolnostojącym,

b) budynek mieszkalny należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,

c) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, 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 oraz obiektów pomocniczych, 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, 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°.

2. 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: 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) 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,

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 450m²,

d) w terenie 1MN/U ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 1KDG i 3KDPj,

e) w terenie 2MN/U ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- od 5,5m do 6,5m od linii rozgraniczającej terenu 1KDG, tj. nie mniej niż 8,0m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,

- 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 3KDPj,
- od 6,0m do 14,5m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
- 6,0m od linii rozgraniczającej teren od strony północnej.

f) w terenie 3MN/U ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 6,0m od linii rozgraniczającej teren 1KDG, zgodnie z rysunkiem planu, tj. nie mniej niż 8,0m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,
- 6,0m od linii rozgraniczającej teren od strony północnej, zgodnie z rysunkiem planu,

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 1,2,

h) 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) budynki mieszkalne lokalizowane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy projektować o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
- c) budynki mieszkalne lokalizowane poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, 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 garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6,0m,
- f) budynki lokalizowane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy projektować na rzucie prostokąta,
- g) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego ustala się nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych;
- h) w przypadku tynkowanych elewacji budynków należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, beżu, jasnej żółci,
- i) dachy budynków lokalizowanych poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego 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, 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°,
- k) dachy budynków lokalizowanych 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 ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym.

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

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

- b) budynków usługowych,
 - c) budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
 - d) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych niezwiązanych z zabudową zagrodową oraz obiektów pomocniczych,
 - e) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
- a) zabudowa produkcyjna i magazynowo - składowa,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się następujące minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą:
 - 700m² - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 450m² - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) 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,
 - 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 450m²,
 - d) w terenie 1M ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od 0 do 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL, w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 3KDPj oraz od strony terenu 1KDG – jako przedłużenie ściany budynku nr 25, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) w terenie 2M ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od 3,0m do 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 4KDL,
 - f) w terenie 3M ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 4KDL oraz w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDG,
 - g) w terenie 4M ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 3KDPj,
 - h) w terenie 5M ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej teren 1KDPj, zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) 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,
 - j) 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) budynki mieszkalne lokalizowane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy projektować o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - c) budynki mieszkalne lokalizowane poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, 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 budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 8,0m,

- g) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych niezwiązanych z zabudową zagrodową oraz obiektów pomocniczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6,0m,
- h) budynki lokalizowane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego należy projektować na rzucie prostokąta,
- i) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, ustala się nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych;
- j) w przypadku tynkowanych elewacji budynków należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, beżu, żółci,
- k) dachy budynków lokalizowanych poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego 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 ceglстым, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. l,
- l) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych parterowych, kąty nachylenia głównych połaci dachowych budynków lokalizowanych na działce muszą mieścić się w przedziale od 32° do 45°,
- m) dachy budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy projektować jako dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglстым.

4. 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 kształtowania zabudowy, 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 linii rozgraniczającej terenu IKDG,
 - c) ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków,
 - d) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 13% 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 0,2,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50 % powierzchni terenu.

5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem IU, 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 zdrowia i opieki społecznej,
 - b) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych,
 - c) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) parkingi,

- b) infrastruktura techniczna;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDPj oraz od 3,0m do 6,0m od strony północnej - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 40 % powierzchni terenu, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być niższy niż 0,05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 1,5,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej lub terenu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość nowych budynków usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 15,0m,
 - b) ustala się zakaz nadbudowy istniejących budynków usługowych,
 - c) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 7,0m,
 - d) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego 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 lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów mansardowych,
 - g) do pokrycia dachów budynków należy stosować dachówkę cementową lub ceramiczną lub materiał dachówko podobny w odcieniach ceglastym, czerwonym lub brązowym.
6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2U, 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 zdrowia i opieki społecznej,
 - b) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych,
 - c) infrastruktury towarzyszącej;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) place zabaw,
 - b) parkingi,
 - c) infrastruktura techniczna;
 - 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDG oraz 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDPj, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 10 % powierzchni terenu, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być niższy niż 0,001, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,1,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80 % powierzchni terenu;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość nowych budynków usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 9,0m,
- b) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 7,0m,
- c) w przypadku tynkowanych elewacji budynków należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, beżu, jasnej żółci, jasnej zieleni,
- d) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 20° do 45°, kryte dachówką cementową, ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym,
- e) należy stosować kolorystykę dachów budynków w odcieniach: ceglastym, czerwonym lub brązowym.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków związanych z usługami oświaty i wychowania,
 - b) towarzyszących budynków gospodarczych oraz obiektów pomocniczych,
 - c) obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
 - d) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) parkingi,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 3,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDG - tj. nie mniej niż 8,0m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej oraz 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 3KDPj, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 40 % powierzchni terenu, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być niższy niż 0,5, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 1,2,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni terenu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość nowych budynków usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12,0m,
 - b) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 7,0m,
 - c) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, ustala się nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych;
 - d) w przypadku tynkowanych elewacji budynków należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, beżu, jasnej żółci, jasnej zieleni,
 - e) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, dachy nowych budynków należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 20° do 45°, kryte dachówką cementową lub ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym,

f) poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, dachy budynków należy projektować jako płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 20° do 45°, w przypadku dachów spadzistych - kryte dachówką cementową lub ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym,

g) należy stosować kolorystykę dachów spadzistych w odcieniach ceglastym, czerwonym lub brązowym.

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny cmentarzy;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) cmentarza,
 - b) budynku kaplicy,
 - c) towarzyszących budynków administracyjnych, gospodarczych i sanitarnych,
 - d) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) parkingi;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 3KDL,
 - b) łączna powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 200m²,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków, tymczasowych obiektów handlowych oraz parkingu poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego;
- 5) zasady kształtowania nowej zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynku kaplicy, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 8,0m - nie dotyczy wieży, dzwonnicy,
 - b) maksymalna wysokość pozostałych budynków, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6,0m,
 - c) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym lub brązowym.

10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1R, 5R, 6R, 7R, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz infrastruktura telekomunikacyjna w zakresie łączności publicznej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej oraz obiektów i budowli związanych z rolnictwem.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
 - a) prowadzenie produkcji rolnej z zakazem lokalizacji zabudowy zagrodowej oraz obiektów i budowli związanych z rolnictwem,
 - b) urządzenie parku wiejskiego,
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz infrastruktura telekomunikacyjna w zakresie łączności publicznej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
 - a) prowadzenie produkcji rolnej z zakazem lokalizacji zabudowy zagrodowej oraz obiektów i budowli związanych z rolnictwem,
 - b) urządzenie parku wiejskiego wraz z towarzyszącymi niekubaturowymi obiektami sportu – rekreacji;
 - c) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
 - a) prowadzenie produkcji rolnej,
 - b) lokalizację zabudowy zagrodowej,
 - 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) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej tereny 2KDL, 3KDPj i 1KDg, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 50 % powierzchni działki,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może przekraczać 0,5, minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,01, przy czym na jeden lokal mieszkalny musi przypadać min. 1500m² powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne należy realizować w układzie wolnostojącym,
 - b) budynek mieszkalny należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - c) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, 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 oraz obiektów pomocniczych, 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, beżu, jasnej żółci, jasnej 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°.

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 – część drogi klasy „L” – lokalnej;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12,0m - zgodnie z rysunkiem planu.

17. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4KDL, 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 9,0m do 16,0m - zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnym;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – od 5,5m do 12,0m, zgodnie z rysunkiem planu.

20. 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 – od 4,5m do 9,5m, zgodnie z rysunkiem planu.

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, 4R, MN/U;

2) 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jarosław Wojciechowski

Antoni Kopeć

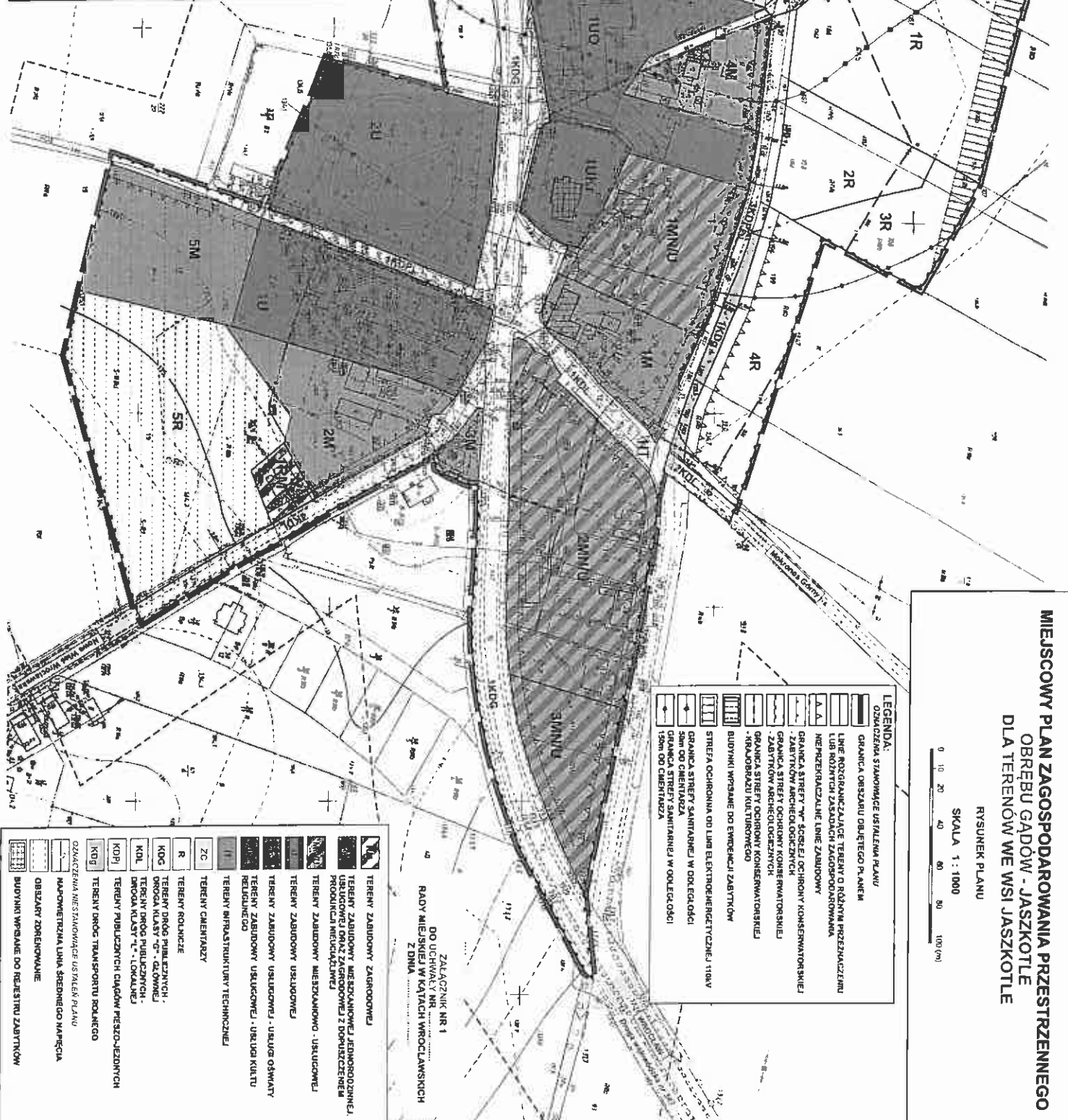
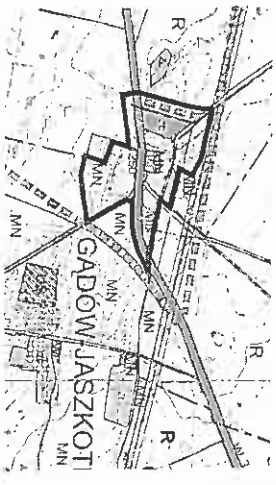
BURMISTRZ
Antoni Kopeć
mgr inż. Antoni Kopeć



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr III/.../11 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 2015r.

WPRZYS ZE ZMIANY STUDIUM UPRZEMISLOWANIA I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH Z DNIA 27.09.2012r.
skala 1:10 000

— GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBREBU GĄDÓW - JASZCOTKI
DLA TERENÓW WE WSI JASZCOTKI**
RYSUNEK PLANU
SKALA 1 : 1000
0 10 20 40 60 80 100 (m)

LEGENDA:
OZNAČENIA STAMOWĄCE USUŁEWA PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA NIE PRZEKAZAJĄCE LINIE ZABUDOWY
	GRANICA STREFY "R" KOSZELI OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTOKU ARCHEIOLOGICZNYCH GRANICA STREFY OCHRONY KOSZELI GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ WRAZ Z OZNAČENIEM KĄTY WROCŁAWSKIEGO WRAZ Z OZNAČENIEM KĄTY WROCŁAWSKIEGO
	BUDYNKI WPISANE DO Ewidencji Zabytków
	STREFA OCHRONNA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110KV
	GRANICA STREFY SANITARNEJ W ODLEGŁOŚCI 50m OD CIEPŁIARZA
	GRANICA STREFY SANITARNEJ W ODLEGŁOŚCI 150m OD CIEPŁIARZA

**Załącznik Nr 1
DO UCHWAŁY NR
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia**

	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ USUŁOWEJ ORAZ ZAGRODOWEJ Z DODATKOWYM PRZEZNACZENIEM
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ - USUŁOWEJ
	TERENY ZABUDOWY USUŁOWEJ - USŁUG OŚMIATY REKREACyjNEJ
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
	TERENY CENTRALNY
	TERENY ROLNICZE
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ORAZ KLASY "C" - OSOBYCH
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DRÓG KLASY "L" - LOKALNEJ
	TERENY PUBLICZNYCH GĄDÓW PRZEJAZDOWYCH
	TERENY DRÓG TRANSPORTU ROLNICZO
	OZNAČENIA WISZĄCOWEJ USUŁEWA PLANU
	NAPRAWIENIA LINIA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	OBZARY ZONEWNIOWE
	BUDYNKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTOKÓW

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr III/.../11
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia.....2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBREBU GĄDÓW - JASZKOTLE, DLA TERENÓW WE WSI JASZKOTLE**

Ze względu na brak uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, 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 zm.).

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jarosław Wojciechowski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr III/.../11
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia.....2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH
W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBREBU GĄDÓW - JASZKOTLE, DLA TERENÓW WE WSI JASZKOTLE,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

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) budowie i modernizacji dróg: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL,
- 2) budowie i modernizacji publicznych ciągów pieszo-jezdných,
- 3) budowie sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jarosław Wojciechowski

SKARBNIK
MIASTA I GMINY
mgr Małgorzata Wujciów

UZASADNIENIE

Zgodnie z uchwałami: Nr XVII/166/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Gądów - Jaszkanie dla terenów we wsi Jaszkanie oraz Nr XLI/441/14 z dnia 27 lutego 2014r. zmieniającą uchwałę Nr XVII/166/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Gądów - Jaszkanie, dla terenów we wsi Jaszkanie, Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie przystąpił do opracowania ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 15 ha. Obszar objęty planem obejmuje w głównej mierze tereny zabudowane wsi Jaszkanie.

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 na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia wszystkich wnioskowanych gruntów rolnych klas II i III na cele nierolnicze o powierzchni 1,6870 ha.

W trakcie wyłożenia do wglądu publicznego projektu planu w dniach 4 listopada 2014 r. do 3 grudnia 2014 r. oraz w terminie składania uwag do planu określonym na dzień 17 grudnia 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.

