

Projekt

z dnia 26 października 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zachowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) oraz na podstawie uchwały nr XVI/209/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 lutego 2016 r., zmienionej uchwałą nr XVII/237/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 31 marca 2016 r., po stwierdzeniu, że przepisy niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętego uchwałą nr XXI/300/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 czerwca 2020 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zachowice zwany dalej planem.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 2.

4. Z uwagi na brak występowania na obszarze planu nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części budynku, linię tą przekroczyć mogą o nie więcej niż 1,5 m: wysunięte zadaszenia, schody zewnętrzne, przedsionki wejściowe, balkony i wykusze. Wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej i budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych;
- 2) obowiązujących liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą usytuowanie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku; linię tą przekroczyć mogą o nie więcej niż 1,5 m: wysunięte zadaszenia, schody zewnętrzne, przedsionki wejściowe, balkony i wykusze;
- 3) 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.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego w obszarze objętym planem dopuszcza się:

- 1) przebudowę;
- 2) rozbudowę pod warunkiem zachowania linii zabudowy wskazanych na rysunku planu;
- 3) remont;
- 4) rozbiorke.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie standardów akustycznych na obszarze objętym planem wskazuje się tereny:
 - a) oznaczone symbolem MN, MNn, M MU- zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) oznaczone symbolem RM- zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) oznaczone symbolami: UP- zaliczone do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) oznaczone symbolami US- zaliczone do terenów rekreacyjno- wypoczynkowych.
- 2) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub napraw urządzeń wodnych;
- 3) część obszaru objętego planem leży w granicach Obszaru Natura 2000 Przeplatki nad Bystrzycą PLH020055. Dla terenów położonych w jego granicach ustala się zakaz prowadzenia działalności mogących mieć negatywne oddziaływanie na siedliska przyrodnicze oraz gatunki roślin i zwierząt, będące przedmiotem ochrony tego obszaru;
- 4) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Doliny Bystrzycy. Dla terenów położonych w jego granicach obowiązują zakazy zawarte w:
 - a) Rozporządzeniu Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21 listopada 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego "Dolina Bystrzycy" (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 252, poz. 3735 oraz 2008 r. Nr 317, poz. 3921),
 - b) Rozporządzeniu Wojewody Dolnośląskiego Nr 22 z dnia 28 listopada 2008 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie Parku Krajobrazowego "Dolina Bystrzycy" (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 252, poz. 3735 oraz 2008 r. Nr 317, poz. 3921);
- 5) Obszar objęty planem znajduje się w części w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 319 "Subzbiornik Prochowice- Środa Śląska". Ochrona jego zasobów jest realizowana poprzez zasady gospodarki ściekowej, którą definiują przepisy niniejszej uchwały.

§ 6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnej;
- 2) obowiązuje zapewnienie dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) ustala się zakaz realizacji trafostacji słupowych,
 - c) ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia,
 - d) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz;

6) w zakresie odprowadzenia ścieków:

a) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%), średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%) oraz niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%) ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych służących ochronie przed zalewaniem wodami powodziowymi, dopuszcza się tam eksploatację, budowę, przebudowę, rozbudowę:

- sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej,
- bezodpływowych zbiorników na ścieki,

b) na pozostałych terenach dopuszcza się eksploatację, budowę, przebudowę, rozbudowę:

- sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej,
- bezodpływowych zbiorników na ścieki,
- przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach spełniających wymagania techniczne określone w przepisach odrębnych;

7) w zakresie odprowadzenia ścieków wód opadowych i roztopowych:

a) dla terenów zabudowy: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu w granicach działki budowlanej lub do cieków zlokalizowanych w sąsiedztwie obszaru objętego planem;

b) dla terenów komunikacji drogowej: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub innych urządzeń hydrotechnicznych służących zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych;

8) w zakresie zagospodarowania odpadów obowiązują przepisy odrębne.

9) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło:

a) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,

b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

§ 7. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z:

a) dróg publicznych zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW,

b) dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD,

c) publicznych ciągów pieszo-jezdnym, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDPJ, 2KDPJ, 3KDPJ, 4KDPJ, 5KDPJ, 6KDPJ, 7KDPJ, 8KDPJ, 9KDPJ, 10KDPJ,

d) dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW,

e) dróg transportu rolnego, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDR, 2KDR, 3KDR, 4KDR, 5KDR, 6KDR, 7KDR, 8KDR, 9KDR, 10KDR, 11KDR, 12KDR,

f) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem powinna się odbywać z dróg o niższej klasie funkcjonalnej, jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z więcej niż jedną drogą;

2) w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnym 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;

3) za zgodne z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg: miejsc postojowych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych i chodników;

4) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m,

- 5) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych, obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m, drogi takie nie mogą być dłuższe niż 150 m, a ich szerokość w liniach rozgraniczających nie może być węższa niż 10,0 m;
- 6) w rejonie skrzyżowań dróg należy stosować trójkąty widoczności o wymiarach 5,0 m x 5,0 m;
- 7) każda nowo wydzielona działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, a w przypadku działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową- do drogi publicznej lub wewnętrznej lub ciągu pieszo- jezdni albo drogi transportu rolnego, przy czym każdej nowo wydzielanej działce budowlanej należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny o minimalnej szerokości 4,5m.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych w minimalnej ilości:

- 1) dla nowych budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej: 2 stanowiska postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny, a w przypadku realizacji w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 40 m² powierzchni lokalu użytkowego;
- 2) dla nowych budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 2 stanowiska postojowe w obrębie działki na jeden lokal mieszkalny;
- 3) dla budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 40,0 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 4) dla terenów sportu i rekreacji: 2 stanowiska postojowe;
- 5) dla budynków produkcyjnych: 1 stanowisko postojowe na każde 100,0 m² powierzchni całkowitej budynku produkcyjnego;

3. Stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych.

§ 8. Wyznacza się strefę A ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmującą zespół kościelny Wniebowzięcia NMP (wpisany do rejestru zabytków A/1222/1823 z dnia 22.08.1966 r.), cmentarz katolicki (XVI w.), mur cmentarny z bramą (XVII, XIX w.), w granicach której obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu;
- 2) zakaz lokalizowania nowych dominant, w tym konstrukcji wieżowych i masztów związanych np. z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
- 3) nakaz zachowania historycznych nawierzchni;
- 4) nakaz zachowania dotychczasowego zagospodarowania terenu, wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie zespołu i przy jego poszczególnych elementach należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Wyznacza się strefę B ochrony konserwatorskiej, w granicach której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących obowiązuje nawiązanie gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 2) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej- ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości, wyklucza się możliwość wprowadzania portyków, przypór bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej;
- 3) parametry kształtowania nowej i przebudowywanej zabudowy: nakaz stosowania dachów dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia połaci w zakresie 38°- 45°, z pokryciem z dachówki ceramicznej w kolorze ceglonym, matowym; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu oraz pokrycie inne niż ceramiczne dopuszcza się stosowanie formy i pokrycia dachu właściwe dla danego obiektu;

4) dodatkowo w granicach strefy obowiązuje:

- a) nakaz stosowanie elewacji w stonowanej kolorystyce, nawiązującej do historycznej kolorystyki budynków, w odcieniach bieli, beżu, rozmielonych piasków,
 - b) nakaz kształtowania elewacji budynków murowanych w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych- wymagane elewacje tynkowane lub ceglane, obowiązuje zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych,
 - c) nakaz stosowania okien prostokątnych, w układzie pionowym, o tradycyjnych podziałach krzyżowych, w budynkach gospodarczych dopuszcza się stosowanie okien o formie kwadratu, wielopodziałowych,
 - d) nakaz zachowania zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
 - e) zakaz prowadzenia napowietrznych linii energetycznych;
 - f) nakaz utrzymania krajobrazu przyrodniczego związanego przestrzennie z historycznym układem miejscowości, z zachowaniem istniejącej zieleni- ochronie podlega drzewostan, układ dróg, cieków wodnych;
- 5) na terenie dawnego zespołu folwarcznego należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni; nową zabudowę na obszarze folwarku dopuszcza się wyłącznie w miejscu historycznych budynków, jako uzupełnienie historycznej zabudowy.

§ 10. 1. W obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty wpisane do ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) budynek mieszkalno- gospodarczy;
- 2) budynek mieszkalny, ob. klasztor ss. Elżbietanek;
- 3) budynek mieszkalny;
- 4) szkoła Podstawowa;
- 5) dom Ludowy;
- 6) budynek mieszkalny;
- 7) budynek mieszkalny;
- 8) stodoła;
- 9) obora.

2. dla obiektów historycznych ujętych w ewidencji zabytków, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obiekty zabytkowe należy poddać modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 2) należy zachować lub odtworzyć ich rozplanowanie, bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane (w tym historyczne pokrycie dachu) oraz kolorystykę elewacji;
- 3) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny;
- 4) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów drzwiowych i okiennych zgodne z historycznym wizerunkiem budynku.

§ 11. 1. W obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne:

- 1) nr 4/10/82-26AZP (grób ciałopalny z okresu wczesnego średniowiecza, osada z okresu wpływów rzymskich);
- 2) nr 10/31/82-26AZP (ślady osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza XII — XIII w., osada ludności kultury przeworskiej z okresu wędrówek ludów- faza D, osada ludności kultury łużyckiej z V okresu epoki brązu i okresu halszackiego).

2. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi prowadzonych na terenie stanowisk archeologicznych wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Wyznacza się na strefę ochrony konserwatorskiej OW dla zabytków archeologicznych, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi prowadzonych w granicach strefy wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 700,0 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż: 20,0 m;
- 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 od 1 do 3, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne oraz terenów rolniczych;
- 5) dopuszcza się, w obrębie terenów wydzielone działek na cele dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 10,0 m;
- 6) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości.

§ 14. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się przestrzenie publiczne w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 1US, 2US, 2US, 1IT, 1E;
- 2) w granicach przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w granicach pasa technicznego linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV, którego granice przebiegają w odległości 3,5 m od osi linii w każdą stronę, obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3,0 m;
- 3) obowiązek zapewnienia dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

§ 16. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) w obszarze objętym planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodziowego:
 - a) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
 - b) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),
 - c) w granicach obszarów wymienionych w lit. a, b ustala się:
 - zakaz nowej zabudowy kubaturowej,
 - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - nakaz zabezpieczenia istniejącej zabudowy oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej przed skutkami powodzi w przypadku ich remontu lub przebudowy,
 - nakaz stosowania rozwiązań technicznych mających na celu zminimalizowanie ryzyka powodziowego, w szczególności: zakaz stosowania podpiwniczeń, nakaz wyniesienia poziomu posadzki parteru budynków ponad poziom wód powodziowych (Q1%) oraz zabezpieczenie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej przed skutkami powodzi w przypadku rozbudowy istniejącej zabudowy;
- 2) w obszarze objętym planem występują obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%), gdzie obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) część obszaru objętego planem leży w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Przeplatki nad Bystrzycą PLH020055, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) część obszaru objętego planem leży w granicach Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w części obszaru objętego planem, znajdującej się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Mirosławice, obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określone w dokumentacji lotniska. Ograniczania wysokości obiektów obejmują także umieszczone na nich urządzenia.

§ 17. Określa się następujące wysokości stawek procentowych na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w wysokości 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MNn, M, MU, AG, RM;
- 2) 0,01 % dla pozostałych terenów.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych,
 - b) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna:
 - a) teren 1MN z dróg 3KDD, 5KDD,
 - b) teren 2MN z dróg 3KDD, 5KDD, 6KDD,
 - c) teren 3MN z dróg 2KDD, 3KDD, 4KDD,
 - d) teren 4MN z drogi 1KDD i ciągu pieszo- jezdnego 3KDPI,
 - e) teren 5MN z drogi 1KDZ i ciągu pieszo- jezdnego 6KDPI,
 - f) teren 6MN z drogi 1KDZ i ciągów pieszo- jezdnych 3KDPI, 6KDPI,
 - g) teren 7MN z drogi wyznaczonej na rysunku planu poprzez istniejący zjazd z drogi 1KDZ;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 700 m²,
 - b) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 450 m²,
 - c) nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym,
 - d) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 30°- 45°,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,60
 - f) minimalna intensywność zabudowy: 0,01
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 60%,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 10,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży: 6,0 m,

j) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNn, 2MNn, 3MNn, 4MNn, 5MNn, 6MNn, 7MNn, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych,
 - b) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna:
 - a) teren 1MNn z dróg 3KDD, 6KDD, 7KDD, 4KDW,
 - b) teren 2MNn z dróg 3KDD, 7KDD, 4KDW, 5KDW,
 - c) teren 3MNn z dróg 3KDD, 7KDD, 6KDW,
 - d) teren 4MNn z dróg 1KDD, 6KDD, 7KDD, 1KDW,
 - e) teren 5MNn z dróg 1KDD, 7KDD, 1KDW, 2KDW,
 - f) teren 6MNn z dróg 1KDD, 7KDD, 2KDW, 3KDW,
 - g) teren 7MNn z dróg 1KDD, 7KDD, 3KDW;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1200 m²;
 - b) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 700 m²,
 - c) nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym,
 - d) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 30°- 45°,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,50
 - f) minimalna intensywność zabudowy: 0,01
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 70%,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 10,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży: 6,0 m,
 - j) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1M, 2M, 3M, 4M, 5M, 6M, 7M, 8M, 9M, 10M, 11M, 12M, 13M, 14M, 15M, 16M ustala się:

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

- d) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych niezwiązanych z zabudową zagrodową,
 - e) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) uzupełniające przeznaczenie terenu:
- a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa produkcyjna i magazynowo- składowa;
- 4) obsługa komunikacyjna:
- a) teren 1M z dróg 1KDZ, 3KDD, 3KDD, 5KDD,
 - b) teren 2M z dróg 1KDD, 5KDD, 7KDD,
 - c) teren 3M z dróg 1KDD, 6KDD, 11KD,
 - d) teren 4M z dróg 1KDZ, 1KDD i ciągu pieszo- jezdnego 3KDPJ,
 - e) teren 6M z drogi 1KDZ i ciągu pieszo- jezdnego 10KDPJ,
 - f) teren 7M z drogi 1KDZ i ciągu pieszo- jezdnego 5KDPJ,
 - g) teren 8Mz drogi 1KDZ i ciągu pieszo- jezdnego 3KDPJ,
 - h) teren 9M z dróg 1KDZ, 9KDD i ciągów pieszo- jezdnych 4KDPJ, 7KDPJ,
 - i) teren 10M z dróg 1KDZ, 2KDZ, 9KDD i ciągu pieszo- jezdnego 4KDPJ,
 - j) teren 11M z drogi 2KDZ i ciągu pieszo- jezdnego 9KDPJ,
 - k) teren 12M z dróg 9KDD, 12KDD,
 - l) teren 13M z dróg 1KDD, 12KDR,
 - m) teren 14M z dróg 1KDD, 12KDR i ciągu pieszo- jezdnego 1KDPJ,
 - n) teren 15M z drogi 1KDD, i ciągu pieszo- jezdnego 1KDP,
 - o) teren 16M z dróg 1KDD, 8KDD;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) dla części terenu 14M znajdujących się w obszarze na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%), obowiązują ustalenia określone jak w §16 pkt 1 lit. a, c,
 - b) dla części terenów 13M, 14M, 15M znajdujących się w obszarze na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), obowiązują ustalenia określone jak w §16 pkt 1 lit. b, c,
 - c) dla części terenów 13M, 14M, 15M znajdujących się w obszarze na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%), obowiązują ustalenia określone jak w §16 pkt 2;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:
- a) dla terenów znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia określone jak w §9;
 - b) dla terenów znajdujących się w strefie OW ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia określone jak w §12;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się możliwość przebudowy, remontów i modernizacji istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, bez możliwości ich rozbudowy,
 - b) nakaz stosowania pokryć dachowych:
 - z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym,
 - z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym dla nowych budynków w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej,

- c) dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, dla których nie określa się rodzaju pokrycia,
 - d) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 38°- 45°,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy: 1,00,
 - f) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla istniejących budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, zagrodowej oraz usługowej z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej: 12,0 m,
 - dla nowych budynków w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej 9,0 m,
 - dla pozostałych budynków 9,0 m,
 - j) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2;
- 8) ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) 700 m² - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 450 m² - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.
- § 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MU ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo- usługowej, w tym:
 - a) zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa,
 - b) zabudowa usługowa;
 - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych,
 - b) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - c) budynków inwentarskich, garażowych i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
 - d) budynków usługowych,
 - e) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 3) uzupełniające przeznaczenie terenu: place zabaw, niekubaturowe obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne;
 - 4) obsługa komunikacyjna z drogi 2KDZ i ciągów pieszo- jezdnych 5KDPJ, 8KDPJ;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:
 - a) dla terenów znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia określone jak w §9;
 - b) dla terenów znajdujących się w strefie OW ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia określone jak w §12;
 - c) dopuszcza się adaptację na cele usługowe oraz mieszkaniowe- w ramach zabudowy wielorodzinnej, istniejących budynków folwarku;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dla budynków zespołu folwarcznego istniejących nakazuje się utrzymanie obecnej wysokości zabudowy i ilości kondygnacji,
 - b) w budynkach wielorodzinnych dopuszcza się wydzielenie maksymalnie 9 lokali mieszkalnych,
 - c) nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki ceramicznej, cementowej w kolorze ceglastym matowym,
 - d) nakaz stosowania dachów dwuspadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 38°- 45°,

- e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,80,
- f) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
- h) maksymalna powierzchnia zabudowy powierzchni działki budowlanej: 50%,
- i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, wielorodzinnych i usługowych: 10,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 9,0 m,
 - dla garaży: 6,0 m,
- j) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UK ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy sakralnej;
- 2) obsługa komunikacyjna z drogi 2KDZ;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się funkcje, wysokości budynku, kształt i nachylenie połaci dachowych,
 - b) zakazuje się wprowadzania nowej zabudowy;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych: dla terenów znajdujących się w strefie A ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia określone jak w §8.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UP, 2UP, 3UP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usług publicznych;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków usług publicznych,
 - b) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) uzupełniające przeznaczenie terenu: usługi: handlu, gastronomii, powierzchnie biurowe;
- 4) obsługa komunikacyjna: tereny 1UP, 2UP z drogi 2KDZ, teren 3UP z drogi 2KDZ i ciągu pieszo- jezdnego 9KDPJ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:
 - a) dla terenów znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia określone jak w §9;
 - b) dla terenów znajdujących się w strefie OW ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia określone jak w §12;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki ceramicznej, cementowej w kolorze ceglastym matowym,
 - b) nakaz stosowania dachów dwuspadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 38°-45°,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,50,
 - d) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 10%,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy powierzchni działki budowlanej: 60%,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,
 - h) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2.

§ 24. Dla terenów oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny sportu i rekreacji;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) placów zabaw,
 - b) niekubaturowych obiektów i urządzeń sportowo- rekreacyjnych,
 - c) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) tymczasowych obiektów handlowych,
 - e) zabudowy zaplecza sportowego i administracyjnego;
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDD i ciągu pieszo- jezdni 2KDPJ;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych oraz możliwość lokalizacji innych obiektów i urządzeń służących produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł z wyjątkiem turbin wiatrowych, o mocy nie przekraczającej 100 kW.
 - b) dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe, dla których nie określa się rodzaju pokrycia,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,70,
 - d) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy powierzchni działki budowlanej: 60%,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m.

§ 25. Dla terenów oznaczonego na rysunku planu symbolem 2US ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny sportu i rekreacji;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) placów zabaw,
 - b) niekubaturowych obiektów i urządzeń sportowo- rekreacyjnych,
 - c) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna z dróg 2KDD, 10KDD;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) dla części terenu znajdującej się w obszarze na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), obowiązują ustalenia określone jak w §16 pkt 1 lit. b, c;
 - b) dla części terenu znajdującej się w obszarze na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%), obowiązują ustalenia określone jak w §16 pkt 2.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1AG, 2AG, 3AG ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny aktywności gospodarczej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków produkcyjnych, usługowych i magazynowo- składowych,
 - b) zabudowy związanej z produkcją i obsługą rolnictwa,
 - c) obiektów i urządzeń służących produkcji energii elektrycznej, z wyjątkiem turbin wiatrowych, o mocy nie przekraczającej 100 kW,
 - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wydzielenie mieszkania dla właściciela lub zarządcy terenu;
- 4) obsługa komunikacyjna:

- a) teren 1AG z drogi wyznaczonej na rysunku planu poprzez istniejący zjazd z drogi 2KDZ,
 - b) teren 2AG z drogi 9KDD,
 - c) teren 3AG z drogi 2KDZ;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) w granicach terenu 1AG na styku z terenami mieszkaniowymi należy wyznaczyć pas wielopiętrowej zieleni izolacyjnej zimozielonej o szerokości minimum 10,0 m,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie, dla których nie określa się rodzaju pokrycia,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,50,
 - d) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 10%,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy powierzchni działki budowlanej: 80%,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy,
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) drogi transportu rolnego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) dla części terenu znajdującej się w obszarze na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), obowiązują ustalenia określone jak w §16 pkt 1 lit. b, c;
 - b) dla części terenu znajdującej się w obszarze na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%), obowiązują ustalenia określone jak w §16 pkt 2.
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny łąk,
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) sieci, urządzeń i obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) urządzeń wodnych i melioracyjnych kształtujących i regulujących stosunki wodne,
 - c) urządzeń turystycznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) dla części terenów 1RZ, 2RZ znajdujących się w obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%), obowiązują ustalenia określone jak w §16 pkt 1 lit. a, c,
 - b) dla części terenów 1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ znajdujących się w obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), obowiązują ustalenia określone jak w §16 pkt 1 lit. b, c,
 - c) dla części terenów 1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ znajdujących się w obszarze na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%), obowiązują ustalenia określone jak w §16 pkt 2;
 - d) dla terenów znajdujących się w obszarze Natura 2000 - Przeplatki nad Bystrzycą PLH020055, obowiązują ustalenia określone jak w §16 pkt 3;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) lokalizację budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
 - b) lokalizację towarzyszących budynków garażowych,
 - c) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna:
 - a) teren 1RM z dróg wyznaczonych na rysunku planu, włączonych poprzez istniejące zjazdy z drogi 1KDZ oraz dróg 9KDD, 12KDD,
 - b) teren 2RM z dróg 1KDD, 9KDR i ciągu pieszo-jezdnego 3KDPI,
 - c) teren 3RM z dróg 1KDD, 8KDR,
 - d) teren 4RM z dróg 1KDD, 1KDR, 6KDR, 7KDR, 8KDR, teren 5RM,
 - e) teren 6RM z dróg 3KDD, 6KDD, 6KDW, 6KDR, 7KDR, 8KDR,
 - f) teren 7RM z dróg 3KDD, 7KDD, 5KDW,
 - g) teren 8RM z dróg 1KDD, 2KDW, teren 9RM 1KDD, 7KDD, 1KDW,
 - h) teren 10RM z dróg 1KDD, 1KDW,
 - i) teren 11RM z dróg wyznaczonych na rysunku planu, włączonych poprzez istniejące zjazdy z drogi 1KDZ oraz drogi 12KDD,
 - j) teren 12RM z drogi 6KDD;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) dla terenów znajdujących się w obszarze na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($Q\ 0,2\%$), obowiązują ustalenia określone jak w §16 pkt 2;
 - b) dla terenów znajdujących się w obszarze na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($Q\ 1\%$), obowiązują ustalenia określone jak w §16 pkt 1 lit. b.
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1200 m²,
 - b) garaże wolnostojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
 - c) nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym,
 - d) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 30°- 45 °,
 - e) dla budynków gospodarczych nie określa się formy dachów,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy: 1,00,
 - g) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
 - i) maksymalna powierzchnia zabudowy powierzchni działki budowlanej: 60%,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, gospodarczych: 10,0 m,
 - dla garaży: 10,0 m,

k) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren lasu;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) urządzeń turystycznych,
 - b) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna: ;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) dla części terenu znajdujących się w obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%), obowiązują ustalenia określone jak w §16 pkt 1 lit. a, c,
 - b) dla części terenu znajdujących się w obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), obowiązują ustalenia określone jak w §16 pkt 1 lit. b, c,
 - c) dla części terenu znajdujących się w obszarze na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%), obowiązują ustalenia określone jak w §16 pkt 2,
 - d) dla terenów znajdujących się w obszarze Natura 2000 - Przeplatki nad Bystrzycą PLH020055, obowiązują ustalenia określone jak w §16 pkt 3;
 - e) dla terenów znajdujących się w obszarze Natura 2000 - Przeplatki nad Bystrzycą PLH020055, obowiązują ustalenia określone jak w §16 pkt 3;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz zabudowy.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się budowę i urządzenia wodne w tym mosty, przepusty, lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przebudowę i modernizację, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych zbiorczych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 2KDZ- od 8,0 m do 26,0 m;
 - a) 1KDZ- od 6,5 m do 14,0 m,
 - b) 2KDZ- od 8,0 m do 26,0 m;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:
 - budowli drogowych,
 - elementów odwodnienia,
 - obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDD- od 6,5 m do 14,0 m,
 - b) 2KDD, 3KDD- od 7,0 m do 12,0 m,

- c) 4KDD- 10,0 m,
- d) 5KDD- od 8,0 m do 10,0 m,
- e) 6KDD- od 9,0 m do 13,0 m,
- f) 7KDD, 8KDD- od 8,0 m do 12,0 m,
- g) 9KDD, 10KDD- 12,0 m,
- h) 11KDD- 10,0 m,
- i) 12KDD- 12,0 m;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:

- budowli drogowych,
- elementów odwodnienia,
- obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,

b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDPI, 2KDPI, 3KDPI, 4KDPI, 5KDPI, 6KDPI, 7KDPI, 8KDPI, 9KDPI, 10KDPI ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny publicznych ciągów pieszo- jezdnych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) 1KDPI- od 4,0 m do 17,0 m,
- b) 2KDPI- od 3,0 m do 26,0 m,
- c) 3KDPI- od 4,0 m do 11,0 m,
- d) 4KDPI- od 5,0 m do 8,0 m,
- e) 5KDPI- od 5,0 m do 8,0 m,
- f) 6KDPI- 8,0 m,
- g) 7KDPI- od 6,0 m do 11,0 m,
- h) 8KDPI- 4,0 m,
- i) 9KDPI- od 7,0 m do 8,0 m,
- j) 10KDP- od 6,0 m do 20,0 m;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:

- budowli drogowych,
- elementów odwodnienia,
- obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,

b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) 1KDW- 8,0 m,

- b) 2KDW- od 5,0 m do 10,0 m,
- c) 3KDW, 4KDW- 10,0 m,
- d) 5KDW- 7,0 m,
- e) 6KDW- 8,0 m;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:

- budowli drogowych,
- elementów odwodnienia,
- obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,

b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDR, 2KDR, 3KDR, 4KDR, 5KDR, 6KDR, 7KDR, 8KDR, 9KDR, 10KDR, 11KDR, 12KDR ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg transportu rolnego;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) 1KDR- od 4,0 m do 6,0 m,
- b) 2KDR- od 4,0 m do 8,0 m,
- c) 3KDR- 4,0,
- d) 4KDR- od 6,0 m do 7,0 m,
- e) 5KDR- 9,0 m,
- f) 6KDR- od 3,0 m do 12,0 m,
- g) 7KDR- 10,0 m,
- h) 8KDR, 9KDR, 10KDR, 11KDR- 12,0 m,
- i) 12KDR- od 4,0 m do 5,0 m;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:

- budowli drogowych,
- elementów odwodnienia,
- obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,

b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury elektroenergetycznej;

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

- a) stacji transformatorowej,
- b) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

3) obsługa komunikacyjna:

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IT ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury telekomunikacyjnej;

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

- a) urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej (stacja bazowa telefonii komórkowej),
 - b) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej służących bezpośrednio do obsługi terenu;
- 3) obsługa komunikacyjna: ;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

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

§ 40. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miejską przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. 2020 r. poz. 293 z późn. zm.). Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego opracowanym w toku procedury planistycznej, podjętej na podstawie uchwały nr XVI/209/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 lutego 2016 r. oraz nr XVII/237/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 31 marca 2016 r. zmieniającej uchwałę nr nr XVI/209/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zachowice.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy położonej w obszarze objętym planem. Przeważającymi typami przeznaczenia terenu jest zabudowa zagrodowa, której intensywność dostosowano do lokalnych warunków.

W zapisach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim uzgodnione ze służbami ochrony zabytków ustalenia dla:

- 1) strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 2) strefy "B" ochrony konserwatorskiej;
- 3) obiektów wpisanych do ewidencji zabytków;
- 4) stanowisk archeologicznych;
- 5) strefy "OW" obserwacji archeologicznej.

W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

Istotnym czynnikiem mającym wpływ na możliwość rozwoju zabudowy w opisywanym obszarze są uwarunkowania ochrony przed powodzią. Część terenów objętych planem leży w zasięgu obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie ($Q=1\%$) zgodnie z przepisami odrębnymi tożsamych z zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W ich zasięgu obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych, zasady oraz warunki uzyskania odstępstw od zakazów regulują przepisy odrębne. Zasięg tych obszarów pokrywa się w znacznym stopniu z zasięgiem obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie ($Q=0,2\%$). W granicach obszaru nie obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych. Inwestycje w granicach obszaru należy jednak projektować i realizować z uwzględnieniem możliwości wystąpienia podtopień i powodzi.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie określono nakaz zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych terenów elementarnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych na terenach publicznie dostępnych. W zakresie dostępności dla tych osób terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości.

W obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których należałoby ująć zapisy uwzględniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Określone w ustaleniach planu zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dotyczą:

- 1) zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo- gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych dla zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności;
- 2) odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych;
- 3) melioracji wodnych szczegółowych;
- 4) odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i komunalnych;
- 5) sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;

- 6) paliw gazowych i zaopatrzenia w ciepło;
- 7) sieci telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych;
- 8) gromadzenia i usuwania odpadów.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez:

- 1) zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu;
- 2) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu,
- 3) zorganizowanie w okresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu dyskusji publicznej nad zawartymi w projekcie rozwiązaniami;
- 4) wskazanie po okresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu terminu składania uwag do projektu.

Informacje o tych działaniach są przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wcześniej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych była dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w tym zakresie, w szczególności poprzez przeznaczenie pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę elementów układu drogowego powiązanego z terenami dróg w otoczeniu terenu objętego planem.

W ustaleniach projektu w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy:

Dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszaru istniejących dróg publicznych przyległych do obszaru planu. Obszary te należy uznać za przygotowane w najwyższym stopniu do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażeniem w sieci wodociągowe, kanalizacyjne elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne. Lokalizacja nowej zabudowy nie będzie ograniczać możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów w ramach istniejących ciągów komunikacyjnych w otoczeniu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Podejmując uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich dokonała analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Stwierdza się, że przewidywane rozwiązania planu będą zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętego uchwałą Nr VII/57/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu są zgodne treścią z treścią analizy przyjętej uchwałą nr XLV/572/18 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Zgodnie z wynikami prognozy bilans wydatków i dochodów gminy z tytułu realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być dodatni, pod warunkiem uzyskania maksymalnego dochodu z tytułu:

- 1) podatku od nieruchomości;
- 2) opłat planistycznych;
- 3) opłat adiacenckich.

Dochody gminny będą zależeć od tempa rozwoju zabudowy w obszarze objętym projektem. Duży obszar niepewności co do uzyskania potencjalnych dochodów występuje w zakresie możliwych wpływów z tytułu opłat planistycznych i adiacenckich.

Przebieg prac planistycznych

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono wg przepisów przywoływanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) ogłoszono i obwieszczono o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz zawiadomiono organy i instytucje uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu,
- 2) w wyniku tych publikacji i zawiadomień zostały wniesione wnioski do planu,
- 3) wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach zostały wykorzystane w opracowywaniu,
- 4) projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu;
- 5) projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu,

W wymienionym powyżej terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zawiadomiono o możliwości zapoznania się z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzyskanymi w toku prac nad projektem uzgodnieniami, oraz o możliwości składania uwag i wniosków do wymienionego dokumentu. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowić będzie załącznik Nr 3 do uchwały.

Wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

W przyjętym do uchwalenia projekcie uwzględniono wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 poz. 283 z późn. zm.):

- 1) ustalenia prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko;
- 2) opinie organów:
 - a) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu,
 - b) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu.