

UCHWAŁA NR -----
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
Z DNIA -----

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zm.), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XIV/215/19 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 listopada 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie przyjętej uchwałą nr XLVIII/624/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2022 r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
 - 1) 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 - załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3,
 - 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 4.

Rozdział I

§ 2.

1. Plan obejmuje część obszaru wsi Gniechowice.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Ustalenia i oznaczenia planu

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z symbolami określającymi przeznaczenie terenów;
 - 3) obowiązujące linie zabudowy;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) granice stref ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów od cmentarza 50m i 150m;
 - 6) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;

- 7) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
 - 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
 - 9) granica strefy „W” ścisłej archeologicznej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - 10) obiekty i obszary ujęte w ewidencji zabytków.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.
 3. Wymiary obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz szerokości dróg w liniach rozgraniczających określa się w miejscu wskazania na rysunku planu.

§ 4.

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni działki lub obszaru objętego inwestycją;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowią uzupełnienie lub wzbogacają funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 3) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie ściany budynku w odniesieniu do wskazanej linii rozgraniczającej terenu; regulacji tej nie podlegają: zadaszenia nad wejściami do budynków, balkony, wykusze, loggie, gzymsy i okapy nie przekraczające tej linii o więcej niż 1,5 m, tarasy bez podpiwniczenia, rampy i podesty, części podziemne obiektów budowlanych, infrastruktura techniczna w tym obiekty kontenerowe; dla budynków towarzyszących funkcji podstawowej linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, balkony, galerie, werandy, zadaszenia wejściowe, rampy, podesty, schody zewnętrzne, tarasy bez podpiwniczenia i okapy, które mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5m;
- 5) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki lub obszaru objętego inwestycją; powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynku w stanie wykończonym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy;
- 6) wysokości budynków – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów wykonawczych do ustawy *Prawo budowlane*;
- 7) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

Rozdział II

Ustalenia ogólne.

§ 5.

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów :

- 1) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolem RM;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej – oznaczone symbolem M;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN;
 - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolem MW;
 - 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej – oznaczone symbolem MN/U;
 - 6) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej – oznaczone symbolem U/M;
 - 7) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem U;
 - 8) tereny usług publicznych – oznaczone symbolem UP;
 - 9) tereny usług kultu religijnego – oznaczone symbolem UKr;
 - 10) teren usług zdrowia – oznaczony symbolem UZ;
 - 11) tereny usług oświaty – oznaczone symbolem UO;
 - 12) tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolem R/B;
 - 13) tereny rolnicze z zakazem zabudowy – oznaczone symbolem R;
 - 14) teren ogrodów działkowych – oznaczony symbolem ZD;
 - 15) teren zieleni urządzonej - oznaczony symbolem ZP;
 - 16) teren cmentarza – oznaczony symbolem ZC;
 - 17) tereny powierzchniowych wód śródlądowych – oznaczone symbolem WS;
 - 18) elektroenergetyka - oznaczony symbolem E;
 - 19) zaopatrzenie w wodę – oznaczony symbolem WS;
 - 20) kanalizacja - oznaczony symbolem K;
 - 21) zaopatrzenie w ciepło – oznaczony symbolem C;
 - 22) teren obsługi komunikacji - oznaczony symbolem KS;
 - 23) drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego – oznaczone symbolem KDGP;
 - 24) drogi publiczne klasy głównej – oznaczone symbolem KDG;
 - 25) drogi publiczne klasy lokalnej – oznaczone symbolem KDL;
 - 26) droga publiczna klasy dojazdowej - oznaczone symbolem KDD;
 - 27) publiczne ciągi pieszo-jezdne – oznaczone symbolem KDPj;
 - 28) publiczne ciągi piesz – oznaczone symbolem KDp;
 - 29) drogi wewnętrzne - oznaczone symbolem KDW;
 - 30) drogi gospodarcze transportu rolnego - oznaczone symbolem KDg.
2. W ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego dopuszcza się realizację obiektów technicznego wyposażenia, dojazdów i dojść, parkingów i garaży, budynków gospodarczych, wiat i zadaszeń oraz innych urządzeń pełniących służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

§ 6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu.
2. Wśród istniejącej zabudowy dopuszcza się:
 - 1) lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
 - 2) adaptację na cele mieszkaniowe lub usługowe budynków gospodarczych pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszego planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi;
3. Dopuszcza się: remonty, przebudowy, nadbudowy i odbudowę istniejącej zabudowy, w tym zabudowy zlokalizowanej na obszarach ograniczeń lokalizacji zabudowy i poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi w planie miejscowym.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.

1. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy” ustanowionego Rozporządzeniem Nr 17 Wojewody Wrocławskiego z dnia 27 października 1998 r. w sprawie utworzenia i ochrony Parku Krajobrazowego "Dolina Bystrzycy (Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego z 1998 r. Nr 19, poz. 210).
2. Działalność realizowana w granicach obszaru objętego planem nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
4. W granicach terenów MN ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej;
 - 2) zakaz lokalizacji usług w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, myjni samochodowych, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych), lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna (warsztatów stolarskich, tartaków), kamienia i tworzyw sztucznych oraz usług zamieszkania zbiorowego (hoteli).
5. W granicach terenów M i MN/U ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej;
 - 2) zakaz lokalizacji usług w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, myjni samochodowych, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych) liczących więcej niż 2 stanowiska naprawcze oraz obsługujących pojazdy o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony, lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna (warsztatów stolarskich, tartaków), kamienia i tworzyw sztucznych oraz usług zamieszkania zbiorowego (hoteli).
4. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:
 - 1) na terenach RM – jak dla zabudowy zagrodowej;
 - 2) na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) na terenach MW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - 4) na terenach M, MN/U, U/M – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 5) na terenach U i UP – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

- 6) na terenach UZ – jak dla terenów szpitali poza miastem;
- 7) na terenach UO – jak dla na terenach zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 8) na terenie ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej i krajobrazy kulturowe.
2. Ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla:
 - 1) zespołu kościelnego w granicach dawnego założenia składającego się z: kościoła parafialnego p.w. św. Filomeny wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A/1200/203 z dnia 31.05.1950 r., cmentarza przykościelnego, muru cmentarnego z bramą i budynku plebanii z budynkiem gospodarczym;
 - 2) zespołu pałacowo-folwarcznego z parkiem – w granicach planu miejscowego znajduje się budynek folwarczny - spichlerz (róg ul. Kątecka/ul. Wrocławska),dla której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy, dopuszcza się wyłącznie zabudowę odtworzeniową w miejscach po nieistniejących obecnie budynkach,
 - b) ustala się wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu oraz rewaloryzacji i konserwacji budynku kościoła i plebanii oraz elementów historycznego układu, ogrodu, bramy,
 - c) wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków;
 - d) należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni,
 - e) ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy,
 - f) w zespole folwarcznym dopuszcza się odtworzenie zabudowy w miejscach po historycznych budynkach, jako uzupełnienie zabudowy historycznej,
 - g) na terenie założenia dworsko-folwarcznego ustala się zakaz realizacji przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół,
 - h) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych,
 - i) wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.
3. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy oraz kompozycję: wnętrza urbanistycznych, zespołów zabudowy i historycznej zieleni;
 - 2) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
 - 3) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową lub przebudową istniejących obiektów należy nawiązać: 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;
 - 4) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej tj. 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 zabudowy historycznej wsi Gniechowice;
- 5) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zabytkowej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie;
 - 6) należy stosować dachy strome, symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe naczółkowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w zakresie od 38° do 45°, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików i lukarn, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - 7) pokrycie dachów dachówką w matowym kolorze ceglonym, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - 8) w obiektach historycznych, które posiadały inne niż ceramiczne pokrycie dachu, należy stosować odpowiednie historyczne pokrycie dachu,
 - 9) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia oraz rozwiązania kolorystyczne występujące w historycznej zabudowie wsi;
 - 10) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu architektonicznego, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - ustala się stosowanie elewacji tynkowanych lub ceglanych;
 - 11) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu *sidding*);
 - 12) ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym;
 - 13) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych.
4. Obiekty i tereny ujęte w ewidencji zabytków:
- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty ujęte w ewidencji zabytków:
 - a) historyczny układ ruralistyczny wsi: obszar,
 - b) zespół kościelny: mur z bramką, cmentarz przykościelny (nieczynny), zespół plebanii (plebania, budynek gospodarczy) – ul. Kątecka 53,
 - c) cmentarz, wozownia na karawan obecnie kaplica – ul. Lipowa,
 - d) spichlerz – ul. Kątecka/ róg Wrocławskiej,
 - d) dawna szkoła, obecnie dom mieszkalny - ul. Kątecka 49,
 - e) dom mieszkalny, ul. Kątecka 58,
 - f) sala widowiskowa, obecnie świetlica, ul. Kątecka 59,
 - g) poczta - ul. Kątecka 65,
 - h) dom mieszkalny, ul. Kątecka 71,
 - i) budynek mieszkalno-gospodarczy - ul. Kątecka 127,
 - j) dom mieszkalny: dawne Wierzbice 4;
 - 2) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się następujące wymagania konserwatorskie:
 - a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
 - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;
 - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją,

- e) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
 - f) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu *sidding*);
 - g) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego;
5. Ustala się strefę „W” ochrony archeologicznej dla zespołu kościelnego w granicach dawnego założenia otoczonego murem, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A/1200/203 z dnia 31.05.1950 r., w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- 1) ustala się zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu;
 - 2) dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczeniem przed zniszczeniem;
 - 3) dopuszczalne prace należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Stanowiska archeologiczne:
- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące stanowiska archeologiczne:
 - a) 2/11/82-26 AZP (wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 69/1064/532/Arch/1983 z dnia 31.08.1983 r.) – osada (chronologia: neolit, I i V okres epoki brązu, okres halsztacki),
 - b) 6/27/82-26 AZP (wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 72/1063/531/1983 z dnia 17.08.1983 r.) – osada kultury łużyckiej (chronologia: okres halsztacki),
 - c) 10/3/82-27 AZP - ślad osadniczy (chronologia: kultura przeworska), ślad osadniczy (chronologia: pradzieje),
 - d) 12/5/82-27 AZP – osada (chronologia: neolit), ślad osadniczy (chronologia: pradzieje), ślad osadniczy (chronologia: wczesne średniowiecze), osada (chronologia: XIV – XV w.),
 - e) 15/8/82-27 AZP - ślad osadniczy (chronologia: pradzieje),
 - f) 26/19/82-27 AZP – osada (chronologia: średniowiecze);
 - 2) w obrębie ww stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się zakaz zalesiania ww stanowisk archeologicznych.
8. Ochrona zabytków archeologicznych:
- 1) inwestycje związane z pracami ziemnymi należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom;
 - 3) dla nowoodkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych tj. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.
9. W odniesieniu do obiektów i terenów objętych ochroną konserwatorską położonych w zasięgu granic obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (Q1%), obowiązują ustalenia określone w §10 ust. 2 niniejszej uchwały.

§ 9.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów dróg publicznych: drogi głównej ruchu przyspieszonego KDGP, drogi głównej KDG, dróg lokalnych KDL, dróg dojazdowych KDD oraz publicznych ciągów pieszo-jezdných KDPj obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 10.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują:
 - 1) tereny górnicze;
 - 2) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
 - 3) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
 - 1) w granicach obszaru objętego planem występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (Q10%) oraz średnie i wynosi 1% (Q1%);
 - 2) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują następujące ustalenia:
 - a) ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności Prawa Wodnego,
 - b) nakaz realizacji wszelkich inwestycji z zastosowaniem technologii uwzględniających możliwość zalania wodami powodziowymi, w tym wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę materiałów oraz wymóg zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniem w trakcie powodzi,
 - c) stosować rozwiązania i materiały zabezpieczające urządzenia i obiekty budowlane przez zalaniem wodami powodziowymi oraz uszkodzeniem wskutek wyporu gruntu,
 - d) w odniesieniu do terenów zaopatrzenia w wodę 1W i kanalizacji 1K należy:
 - stosować rozwiązania technologiczne zabezpieczające przed przedostawaniem się do środowiska zanieczyszczeń (ścieków) w przypadku zalania wodami powodziowymi,
 - stosować rozwiązania technologiczne zabezpieczające przed zanieczyszczeniem ujęć wody w przypadku zalania wodami powodziowymi,
 - e) nakaz wyniesienia poziomu posadzek nowych budynków i budowli powyżej rzędnej zwierciadła wody Q1%,
 - f) w zasięgu obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (Q1%) dopuszcza się wyłącznie lokalizację zabudowy bez podpiwniczenia, przy zachowaniu poziomu rzędnej posadzki parteru (to jest najniższej kondygnacji obiektu budowlanego) nie niższej niż poziom wody Q1%,
 - g) zakaz zmiany sposobu użytkowania (adaptacji) istniejącej zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, garaży na cele mieszkaniowe,
 - h) zakaz zmiany ukształtowania i wyniesienia rzędnej terenu powyżej poziomu istniejącego poza obrysem istniejących i projektowanych budynków,
 - i) nakaz zabezpieczenia przed skutkami powodzi istniejących budynków w przypadku ich remontu lub modernizacji,
 - j) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, transformatorów olejowych i biogazowni,

- k) dopuszczenie lokalizacji instalacji fotowoltaicznych na następujących warunkach:
- zakaz lokalizacji wolnostojących instalacji fotowoltaicznych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (Q10%),
 - lokalizacja fotowoltaicznych instalacji wolnostojących powyżej rzędnej zwierciadła wody Q1%,
 - nakaz stosowania ażurowych konstrukcji nośnych wolnostojącej instalacji fotowoltaicznej oraz zabezpieczenia konstrukcji nośnej przed skutkami powodzi,
 - nakaz realizacji infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem instalacji fotowoltaicznych z zastosowaniem rozwiązań technicznych umożliwiających ich usunięcie lub zabezpieczenie przed skutkami powodzi,
- l) ograniczenia lokalizacji nowej zabudowy nie dotyczą inwestycji z zakresu ochrony przeciwpowodziowej, w szczególności: budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną i melioracjami.
3. Część obszaru objętego planem leży w zasięgu obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi Q0,2% - w granicach obszaru nie obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych. Inwestycje planowane w granicach obszaru Q0,2% należy jednak projektować i realizować z uwzględnieniem możliwości wystąpienia podtopień i powodzi.
4. Obszar objęty planem znajduje się w granicach trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP 319 „Subzbiornik Prochowice–Środa Śląska”.

§ 11.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:

1) w granicach terenów MN i MN/U:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 1000 m²,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 700 m²,
- c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej = 1500 m²,
- d) dla zabudowy usługowej = 500 m²;

2) w granicach terenów MW = 1500 m²;

3) w granicach terenów M, U/M, U, UP, UO i UZ = 500 m²;

4) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną i parkingi = 4 m².

2. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów działek:

1) w granicach terenów MN i MN/U:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 20 m;
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 16 m;
- c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej = 20 m,
- d) dla zabudowy usługowej = 20 m;

2) w granicach terenów MW = 20 m;

3) w granicach terenów M, U/M, U, UP, UO i UZ = 20 m;

4) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną i parkingi = 2 m.

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 110°.

§ 12.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne: ustala się pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20 kV, w odległości 3 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej licząc w każdą stronę, w którego granicach obowiązuje:
 - 1) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - 2) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m;
 - 3) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.
2. Na obszarze objętym planem obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy, wynikające z powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych. Maksymalna wysokość obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych nie może przekraczać rzędnej 215 m n.p.m.
3. Strefa ochronna cmentarza:
 - 1) w oznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej cmentarza, o zasięgu 50 m wokół granicy cmentarza, ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe;
 - 2) w oznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej cmentarza, o zasięgu 150 m wokół granicy cmentarza ustala się zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych.
4. W granicach terenów zaopatrzenia w wodę, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1W - 3W, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.
5. Ustala się zakaz zabudowy na terenach: rolniczych z zakazem zabudowy R oraz zieleni urządzonej ZP.

§ 13.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:

- 1) zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, Perspektywa 2020, przyjętym Uchwałą Nr XIX/438/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r., opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 czerwca 2020 r. poz. 4036, w ustaleniach dla Wrocławskiego Obszaru Funkcjonalnego (WrOF) na bazie drogi wojewódzkiej nr 346 (tereny 1KDG i 2KDG) przewiduje się przebieg trasy rowerowej.
- 2) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami publicznymi klasy: głównej ruchu przyspieszonego KDGP, lokalnej KDL i drogami publicznymi klasy dojazdowej KDD;
- 3) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 4) 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-jezdnego albo drogi transportu rolnego;
- 5) ustala się minimalne parametry dla dojazdów wewnętrznych, nie wyznaczonych w planie, służących do obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) szerokość nie mniej niż 10m,

- b) szerokości jezdni nie mniej niż 5 m,
 - c) obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5m x 5m,
 - d) w przypadku wydzielania dojazdów nieprzelotowych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach minimum 12,5m x 12,5m;
- 6) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
- a) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1,2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) 1 miejsce parkingowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług,
 - d) 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych w nieuciążliwej produkcji;
- 5) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc parkingowych dla poszczególnych przeznaczeń, o których mowa w pkt. 4, należy odpowiednio sumować;
- 6) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatrach garażowych;
- 7) miejsca parkingowe należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
- 8) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Infrastruktura techniczna:
- 1) ustala się realizację dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1, w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się prowadzenie podziemnej dystrybucyjnej infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych i wewnętrznych;
 - 3) dopuszcza się realizację wyłącznie podziemnej infrastruktury technicznej.
3. Zaopatrzenie w wodę:
- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
4. Kanalizacja sanitarna:
- 1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków z drenażem rozsączającym wyłącznie na działkach, na których na jeden lokal mieszkalny przypada nie mniej niż 1500m² działki, na której jest lokalizowany, z wyłączeniem możliwości lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (Q1%) oraz obszaru zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi Q0,2%.
5. Kanalizacja deszczowa:
- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
 - 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.
6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 11;
 - 2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach inwestorów.
7. Zaopatrzenie w gaz:
- 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.;
 - 2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;
9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Gospodarka odpadami:
- 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.
11. Zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE):
- 1) w granicach obszaru objętego planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
 - 2) maksymalna moc zainstalowana wolnostojących fotowoltaicznych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie większa niż 500 kW;
 - 3) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,
 - b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem urządzeń stanowiących mikroinstalacje.

§ 14.

Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15.

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20 %.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 16.

Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1RM do 5RM.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

- 2) zieleń urządzona;
- 3) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne typu wolnostojącego;
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,40;
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,30;
 - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50 % powierzchni działki;
 - 5) ustala się wskaźnik nie mniej niż 3000 m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny;
 - 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
 - b) wysokość budowli w nie większa niż 12 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
 - 6) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
 - 7) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
 - 8) odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie mogą być mniejsze niż:
 - a) 8m między ścianami z otworami okiennymi lub drzwiowymi,
 - b) 6m między ścianami bez otworów okiennych lub drzwiowych;
5. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości;
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym.

§ 17.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1M do 7M.

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wyłącznie w istniejących budynkach
 - 3) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
 - 4) zabudowa usługowa;
 - 5) zabudowa zagrodowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
 - 2) urządzenia i obiekty gospodarki komunalnej,
 - 3) zieleń urządzona;
 - 4) infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze;
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,90;

- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,40;
 - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 25 %;
 - 5) ustala się wskaźniki:
 - a) nie mniej niż 1000 m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej, dla działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m² wydzielonych przed wejściem w życie planu dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego
 - b) nie mniej niż 700 m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej, dla działek o powierzchni mniejszej niż 700 m² wydzielonych przed wejściem w życie planu dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego
 - c) nie mniej niż 1500 m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowo-usługowej;
 - 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: nie większa niż 10 m,
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego i bliźniaczego nie może przekraczać dwóch,
 - w pozostałych rodzajach zabudowy wyszczególnionych w ust 1 i 2 nie może przekraczać trzech;
 - 7) geometria dachów:
 - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
 - budynki mieszkalne: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,
 - budynki usługowe oraz gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
 - b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
 - budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
 - budynki: usługowe oraz gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 2° do 45°;
 - 8) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 - 7 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości;
 5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych:
 - 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej - dachówka, w kolorze matowym ceglastym;
 - 2) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej - dachówka lub materiał imitujący pokrycie dachówką, w kolorze matowym ceglastym.
 6. W zakresie zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 10 ust 2.
 7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
 8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) 1000 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu wolnostojącego;
 - 2) 700 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu bliźniaczego;

- 3) 1500 m² pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 4) 500 m² pod zabudowę usługową;
- 5) 4 m² pod urządzenia i obiekty gospodarki komunalnej, infrastrukturę techniczną i zieleni urządzoną.

§ 18.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 21MN.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi wbudowane, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
 - 2) zieleni urządzona;
 - 3) infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 0,45,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 0,50;
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego nie więcej niż 0,30,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie więcej niż 0,35;
 - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50 %,
 - 5) ustala się wskaźniki:
 - a) nie mniej niż 1000 m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej, dla działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m² wydzielonych przed wejściem w życie planu dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego
 - b) nie mniej niż 700 m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej, dla działek o powierzchni mniejszej niż 700 m² wydzielonych przed wejściem w życie planu dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego;
 - 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
 - 7) geometria dachów:
 - a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
 - b) budynki gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 2° do 45°;
 - 8) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°;
 - 9) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 2°;
 - 10) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1- 9 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
 - 11) odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie mogą być mniejsze niż:

- a) 8m między ścianami z otworami okiennymi lub drzwiowymi,
 - b) 6m między ścianami bez otworów okiennych lub drzwiowych;
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.
 5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym.
 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
 7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
 8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) 1000 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego;
 - 2) 700 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;
 - 3) 4 m² pod infrastrukturę techniczną i zielenią urządzone.

§ 19.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MW do 2MW.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) parkingi naziemne;
 - 3) zielenią urządzone.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny: 1,6,
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,60,
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50 %,
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
 - b) wysokość budowli w nie większa niż 10 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
 - 5) geometria dachów:
 - a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,
 - b) budynki: gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
 - 6) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 5 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.
5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym.
6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów

kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) 1500 m² pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - 2) 4 m² pod infrastrukturę techniczną, zielenią urządzonej i parkingi.

§ 20.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN/U do 8MN/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
 - 3) zabudowa usługowa; z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) nieuciążliwa produkcja;
 - 2) infrastruktura techniczna;
 - 3) parkingi naziemne;
 - 4) zielenią urządzone.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
 - 2) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się wyłącznie budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub bliźniacze;
 - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 0,45,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 0,50,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej = 0,55,
 - dla zabudowy usługowej, nieuciążliwej produkcji = 0,50;
 - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego nie więcej niż 0,30,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie więcej niż 0,35,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie więcej niż 0,40,
 - d) dla zabudowy usługowej, nieuciążliwej produkcji nie więcej niż 0,35;
 - 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego lub bliźniaczego: nie mniej niż 50 %,
 - b) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej: nie mniej niż 25 %,
 - c) w zabudowie usługowej, nieuciążliwej produkcji: nie mniej niż 25 %;
 - 6) ustala się wskaźniki:
 - a) nie mniej niż 1000 m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej, dla działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m² wydzielonych przed wejściem w życie planu dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego
 - b) nie mniej niż 700 m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej, dla działek o powierzchni mniejszej niż 700 m² wydzielonych przed wejściem w życie planu dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego;

- 7) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
 - b) wysokość budowli w nie większa niż 10 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 8) geometria dachów:
 - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
 - budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,
 - budynki: usługowe, nieuciążliwej produkcji, gospodarcze lub garaże: dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
 - b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
 - budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°,
 - budynki: usługowe, nieuciążliwej produkcji, gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;
- 9) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 - 8 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.
5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych:
 - 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachówka w kolorze matowym ceglastym;
 - 2) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachówka lub z materiał imitujący pokrycie dachówką w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym.
6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) 700 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego;
 - 2) 450 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;
 - 3) 1000 m² zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową;
 - 4) 500 m² pod zabudowę usługową, nieuciążliwej produkcji;
 - 5) 4 m² pod infrastrukturę techniczną i zieleni urządzonej.

§ 21.

Wyznacza się teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1U/M.

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa;
 - 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa.
 - 3) zabudowa usługowa;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) parkingi naziemne;
 - 3) zieleni urządzonej.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny: 1,6,
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,60,
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej: nie mniej niż 30 %,
 - b) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej: nie mniej niż 25 %,
 - c) w zabudowie usługowej: nie mniej niż 20 %;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
 - b) wysokość budowli w nie większa niż 10 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
- 5) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,
 - b) garaże: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
4. Ustala się stosowanie pokryć z dachówki, w kolorze matowym ceglстым.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) 2000 m² zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową;
 - 2) 1000 m² pod zabudowę usługową;
 - 3) 4 m² pod infrastrukturę techniczną, zielenią urządzonej i parkingi naziemne.

§ 22.

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1U do 8U.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) parkingi naziemne;
 - 3) zielenią urządzonej.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,80;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,50;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20%;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
 - 5) geometria dachów:
 - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
 - b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;

- 6) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 5 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów.
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych:
 - 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachówka w kolorze matowym ceglastym;
 - 2) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachówka lub z materiał imitujący pokrycie dachówką w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) 500 m² pod zabudowę usługową;
 - 2) 4 m² pod infrastrukturę techniczną, zielen urządzoną i parkingi naziemne.

§ 23.

Wyznacza się tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami od 1UP do 2UP.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) zielen urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,55;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,35;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 %,
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
 - 5) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°;
 - 6) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 5 dopuszcza się przebudowę i remonty zachowującą dotychczasowe wskaźniki i parametry zabudowy oraz geometrii dachów.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.
5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki ~~lub z materiału imitującego pokrycie dachówką~~, w matowym kolorze ceglastym.
6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

§ 24.

Wyznacza się tereny usług kultu religijnego oznaczone na rysunku planu symbolami 1UKr i 2UKr.

1. Przeznaczenie podstawowe: obiekty kultu religijnego.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) funkcja mieszkaniowa związana z funkcją podstawową;
 - 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 3) zieleń urządzone;
 - 4) infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,25,
 - b) maksymalny = 0,60;
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,50;
 - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20 %;
 - 5) gabaryty i wysokość zabudowy: ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej wysokości zabudowy;
 - 6) ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej geometrii dachu.
4. Ustala się stosowanie historycznie udokumentowanych pokryć dachowych z dachówki ceramicznej w matowym kolorze ceglastym.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 25.

Wyznacza się teren usług ochrony zdrowia oznaczony na rysunku planu symbolem 1UZ.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi ochrony zdrowia.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) zieleń urządzone.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,35;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 %;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
 - 5) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°;
 - 6) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 5 dopuszcza się przebudowę i remonty zachowującą dotychczasowe wskaźniki i parametry zabudowy oraz geometrii dachów.
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki, w matowym kolorze ceglastym.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 26.

Wyznacza się tereny usług oświaty oznaczone na rysunku planu symbolem 1UO.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty (szkoła, przedszkole).
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;

- 2) zieleni urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,35;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,25;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 %,
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
 - 5) ustala się stosowanie dachów symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°; w obiektach sportowych (hale) dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii.
 - 6) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 5 dopuszcza się przebudowę i remonty zachowującą dotychczasowe wskaźniki i parametry zabudowy oraz geometrii dachów.
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym; na dachach obiektów sportowych (hale) dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachu, z wyłączeniem niemalowanej blachy.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 27.

Wyznacza się tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1R/B do 6R/B.

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) zabudowa zagrodowa;
 - 2) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
 - 3) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej wyłącznie typu wolnostojącego;
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,40;
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,30;
 - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50 % powierzchni działki;
 - 5) ustala się wskaźnik nie mniej niż 3000 m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny;
 - 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
 - b) wysokość budowli nie większa niż 12 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
 - 7) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
 - 8) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;

- 9) odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie mogą być mniejsze niż:
 - a) 8m między ścianami z otworami okiennymi lub drzwiowymi,
 - b) 6m między ścianami bez otworów okiennych lub drzwiowych;
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości;
5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym.

§ 28.

Wyznacza się tereny rolnicze z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami od 1R do 4R.

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
 - 2) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.
4. W zakresie zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 10 ust 2.

§ 29.

Wyznacza się tereny ogrodów działkowych oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZD do 4ZD.

1. Przeznaczenie podstawowe: ogrody działkowe - uprawy rolne i ogrodnicze;
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizację altan ogrodniczych i obiektów gospodarczych, z wyłączeniem obiektów hodowlanych;
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,15;
 - 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 10%;
 - 4) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 35m²;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków:
 - 4m przy dachach płaskich,
 - 5m przy dachach stromych;
 - b) wysokość budowli: maksymalnie 6m;
 - 7) zasady kształtowania dachów: dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów.

§ 30.

Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP.

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 31.

Wyznacza się teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZC.

1. Przeznaczenie podstawowe: cmentarz.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - b) parkingi naziemne.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,01;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,01;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60 %;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynku nie większa niż 9 m, z dopuszczeniem dominanty wieży nie wyższej niż 12 m,
 - b) wysokość budowli nie większa niż 9 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może przekraczać jednej;
 - 5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
 - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki, w matowym kolorze ceglastym.

§ 32.

Wyznacza się teren powierzchniowych wód śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS.

1. Przeznaczenie podstawowe: śródlądowe wody powierzchniowe.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) przejazdy i przepusty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.
4. W zakresie zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 10 ust 2.

§ 33.

Wyznacza się tereny elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu symbolami 1E i 2E.

1. Przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) zieleni urządzonej.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0.8;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0.8;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10 %;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 8 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
- 5) ustala się stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od linii rozgraniczających terenu.
4. Ustala się stosowanie pokrycia dachowego z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 34.

Wyznacza się tereny zaopatrzenia w wodę oznaczone na rysunku planu symbolami od 1W do 3W.

1. Przeznaczenie podstawowe: zaopatrzenie w wodę.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,6;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0.6;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 %;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 8 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
 - 5) dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
5. W zakresie zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 10 ust 2.
6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

§ 35.

Wyznacza się teren kanalizacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1K.

1. Przeznaczenie podstawowe: kanalizacja.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,15;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,15;

- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40 %;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynku nie większa niż 6 m,
 - b) wysokość budowli w nie większa niż 8 m;
- 5) dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
5. W zakresie zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 10 ust 2.
6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

§ 36.

Wyznacza się teren zaopatrzenia w ciepło oznaczony na rysunku planu symbolem 1C.

1. Przeznaczenie podstawowe: zaopatrzenie w ciepło.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,50;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20 %;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynku nie większa niż 9 m,
 - b) wysokość budowli w nie większa niż 14 m;
 - 5) dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów;
4. Dopuszcza się stosowanie dowolnych pokryć dachowych.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

§ 37.

Wyznacza się teren obsługi komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1KS.

1. Przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji - ścieżka rowerowa, ciąg pieszy.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 38.

Wyznacza się teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDGP.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) zieleń urządzona.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 39.

Wyznacza się tereny drogi publicznej klasy głównej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDG i 2KDG.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) zieleń urządzona.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
5. W zakresie zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 10 ust 2.

§ 40.

Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDL do 4KDL.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) zieleń urządzona.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 41.

Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 23KDD.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) zieleń urządzona.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się zakaz włączenia komunikacyjnego drogi publicznej klasy dojazdowej 16KDD do drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego 1KDGP (drogi krajowej nr 35).

§ 42.

Wyznacza się tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDPj do 7KDPj.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 43.

Wyznacza się tereny publicznych ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDp do 3KDp.

1. Przeznaczenie podstawowe: publiczne ciągi piesze.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 44.

Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDW do 6KDW.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 45.

Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDg do 12KDg.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział IV Ustalenia końcowe.

§ 46.

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

§ 47.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik nr 2
do uchwały nr -----
Rady Miejskiej
w Kątach Wrocławskich
z dnia -----

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w południowej części wsi Gniechowice inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na rozbudowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg dojazdowych.
2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Załącznik nr 3
do uchwały nr -----
Rady Miejskiej
w Kątach Wrocławskich
z dnia -----

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla obszaru w południowej wsi Gniechowice
podczas wyłożenia do publicznego wglądu

.....
.....
.....
.....

Przewodniczący Rady Miejskiej

Załącznik nr 4
do uchwały nr -----
Rady Miejskiej
w Kątach Wrocławskich
z dnia -----

Dane przestrzenne,
o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plik GML

Uzasadnienie
do uchwały Nr -----
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia -----

sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.)

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice sporządzony został na podstawie uchwałą Nr XIV/215/19 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 listopada 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice.
2. Plan obejmuje część obszaru wsi Gniechowice, o powierzchni ok. 256 ha.
3. Projekt planu obejmuje obszar, na którym obowiązują obecnie ustalenia:
 - 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice gmina Kąty Wrocławskie zatwierdzonego uchwałą Nr XXXII/266/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 3 poz. 33 z dnia 21 lutego 1997r.,
 - 2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów północno-wschodniej części wsi Gniechowice w rejonie drogi krajowej nr 35, drogi wojewódzkiej nr 346 i drogi powiatowej nr 1974, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/357/13 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 sierpnia 2013r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 10 września 2013r., poz. 4938 (uchylony w części wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 15 stycznia 2015 r. (Sygn. akt II SA/Wr 499/14).
4. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice w wersji w pełnych granicach określonych w uchwale Nr XIV/215/19 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 listopada 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice został przedłożony do opiniowania i uzgadniania – wskutek braku możliwości pozytywnego uzgodnienia projektu planu w zakresie ustaleń dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i wynikającego z tego zagrożenia roszczeniami odszkodowawczymi ze strony właścicieli gruntów i użytkowników istniejącej już na tym obszarze zabudowy obszar objęty planem został zmniejszony o obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (Q10%).
5. Projekt planu nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie przyjętej uchwałą nr XLVIII/624/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2022 r. i został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094, ze zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587). Zgodnie z art. 67 ust 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023

r., poz. 1688) procedura planistyczna sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadków w rejonie ulicy Pigwowej została przeprowadzona zgodnie z dotychczasowym brzmieniem, sprzed 24 września 2023 r., ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977, ze zm.) ponieważ projekt planu miejscowego przed datą wejścia w życie nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został przekazany do uzgadniania i opiniowania.

7. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie:

- 1) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
- 2) lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,
- 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 4) sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 220 kV lub większe niż 220 kV, lub 70 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie linii elektroenergetycznej jest równe 750 kV lub większe niż 750 kV,
- 5) sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm, lub 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
- 6) zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
- 7) zagospodarowania terenów górniczych,
- 8) zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.

8. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego wprowadzają do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów zapisy porządkujące zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów. W projekcie planu skorygowana została część lini zabudowy od drogi krajowej nr 35 zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę drogi.
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

- a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,
 - b) ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie uzyskanych dotychczas zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
 - c) do projektu planu miejscowego uzyskano decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 10 listopada 2021 r. w zakresie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla areału 22,3208 ha.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w ewidencji zabytków, a także ochrony zlokalizowanych stanowisk archeologicznych i potencjalnych zabytków archeologicznych. W celu ochrony zabytkowego założenia pałacowo-parkowego z folwarkiem oraz zespołu kościelnego ustalono strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, a w celu ochrony ukształtowanego historycznie układu przestrzennego wsi Gniechowice ustalono strefę „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego. W celu ochrony zabytków archeologicznych ustalono strefę OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
- a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu:
 - na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - na terenach MW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - na terenach M, U/M, MN/U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - na terenach U i UP – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - na terenach UZ – jak dla terenów szpitali poza miastem;
 - na terenach UO – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - na terenach ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
 - b) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze ani obszary osuwania się mas ziemnych,
 - c) w granicach obszaru objętego planem występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1%,
 - d) w granicach obszaru objętego planem wyznaczono granice strefy ochronnej od cmentarza,
 - e) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - f) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
- 7) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.

- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa; w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny i obiekty związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa. W granicach obszaru objętego planem wyznaczono granice strefy ochronnej terenu zamkniętego (terenu kolejowego),
 - 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - a) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej „Gazeta Wrocławska” z dn. 28 września 2020 r.
 - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach 28 września do 19 października 2020 r.
 - 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej i przewidują możliwość jej rozbudowy,
 - 13) ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowania projektu planu miejscowego opracowano prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
 - 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
 - 15) tereny nowej zabudowy mieszkaniowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
 - 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 17) nowa zabudowa została wyznaczona na obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;
9. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.) – sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice jest zgodne z

wynikami analizy w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętej uchwałą nr XLVIII/503/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 września 2014 r., która dopuszcza sporządzanie planów miejscowych lub ich zmian w miarę potrzeb i interesu Gminy Kąty Wrocławskie.

10. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu, o które została ona sporządzona.
- 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
- 3) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
- 4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących (sieć wodociągowa) oraz sieci kanalizacyjnej (budowa nowej sieci).