

Projekt

z dnia 21 maja 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Romnów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i 1572) , art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) , w związku z uchwałą nr LIII/674/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Romnów, po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętego uchwałą nr XLVIII/624/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2022 r. uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Romnów zwany dalej planem.

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

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

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

4. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4.

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

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

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o nieprzekraczalnych liniach zabudowy należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części budynku, z wyjątkiem wysuniętych zadaszeń, schodów zewnętrznych, przedsionków wejściowych, balkonów, wykuszy, które mogą przekroczyć linię o nie więcej niż 1,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla budynków i obiektów budowlanych w obszarze objętym planem dopuszcza się:

- 1) budowę;
- 2) nadbudowę;
- 3) przebudowę;
- 4) remont;
- 5) rozbiórkę.

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy infrastruktury technicznej;
- 2) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie standardów akustycznych na obszarze objętym planem wskazuje się tereny oznaczone symbolami:
 - a) MNW, MNW- MNB zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNW-U-RZM zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej,
 - c) ZPW zaliczone do terenów rekreacyjno- wypoczynkowych.

§ 7. 1. W obszarze objętym planem występują udokumentowane stanowiska archeologiczne:

- 1) 1/45/80-26 AZP- ślad osadniczy- kultura łużycka;
- 2) 2/46/80-26 AZP- ślad osadniczy- pradzieje, kultura łużycka;
- 3) 3/47/80-26 AZP- ślad osadniczy- kultura łużycka;
- 4) 5/49/80-26 AZP- ślad osadniczy- kultura przeworska, osada- pradzieje;
- 5) 6/50/80-26 AZP- ślad osadniczy- neolit, kultura przeworska, pradzieje, osada- kultura łużycka, stanowisko wpisane do rejestry zabytków decyzją nr 82/arch/1182/617/1987;
- 6) 7/51/80-26 AZP- ślad osadniczy- pradzieje, wczesne średniowiecze, nowożytność, kultura przeworska.

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

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

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

- 1) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących obowiązuje nawiązanie gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 2) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej- ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości, wyklucza się możliwość wprowadzania portyków, przypór bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej;
- 3) parametry kształtowania nowej i przebudowywanej zabudowy: nakaz stosowania dachów dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia połaci w zakresie 38°- 45°, z pokryciem z dachówki ceramicznej w kolorze ceglonym, matowym; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu oraz pokrycie inne niż ceramiczne dopuszcza się stosowanie formy i pokrycia dachu właściwe dla danego obiektu;
- 4) dodatkowo w granicach strefy obowiązuje:
 - a) nakaz stosowania elewacji w stosowanej kolorystyce, nawiązującej do historycznej kolorystyki budynków, w odcieniach bieli, beżu, rozbielonych piasków,
 - b) nakaz kształtowania elewacji budynków murowanych w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych- wymagane elewacje tynkowane lub ceglane, obowiązuje zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych,

- c) nakaz stosowania okien prostokątnych, w układzie pionowym, o tradycyjnych podziałach krzyżowych, w budynkach gospodarczych dopuszcza się stosowanie okien o formie kwadratu, wielopodziałowych,
 - d) nakaz zachowania zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
 - e) zakaz prowadzenia napowietrznych linii energetycznych;
 - f) nakaz utrzymania krajobrazu przyrodniczego związanego przestrzennie z historycznym układem miejscowości, z zachowaniem istniejącej zieleni- ochronie podlega drzewostan, układ dróg, cieków wodnych;
- 5) na terenie dawnego zespołu folwarcznego należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni; nową zabudowę na obszarze folwarku dopuszcza się wyłącznie w miejscu historycznych budynków, jako uzupełnienie historycznej zabudowy;
- 6) zamierzenia inwestycyjne w granicach strefy powinny uwzględniać poziom ryzyka powodziowego:
- a) w części położonej w zasięgu obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi Q10% oraz średnie i wynosi Q1% stanowią one obszar szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy par. 18 niniejszej uchwały,
 - b) w części położonej w zasięgu obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi Q0,2%, gdzie obowiązują przepisy par. 19 niniejszej uchwały.

§ 10. W obszarze objętym planem znajduje budynek mieszkalny (ul. Wspólna 3), ujęty w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują dla niego następujące ustalenia:

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

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

- 1) wyznacza się przestrzenie publiczne w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: UK, KDL, KDD, ZPW;
- 2) w granicach przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni.

§ 12. Część obszaru objętego planem leży w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Łęgi nad Bystrzycą PLH020103, dla terenów położonych w jego granicach ustala się zakaz prowadzenia działalności mogących mieć negatywne oddziaływanie na siedliska przyrodnicze oraz gatunki roślin i zwierząt, będące przedmiotem ochrony tego obszaru.

§ 13. W części obszaru objętego planem występują chronione siedliska przyrodnicze podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) 91E0- Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (*Salicetum albae*, *Populetum albae*, *Alnenion glutinoso-incanae*, olsy źródłiskowe),
- 2) 91F0- Łęgowe lasy dębowo- wiązowo- jesionowe (*Quercus robur*, *Ulmus laevis* and *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* or *Fraxinus angustifolia*).

§ 14. W części obszaru objętego planem występują siedliska chronionych gatunków fauny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) 1166 traszka grzebieniasta *Triturus cristatus*;
- 2) 1188 kumak nizinny *Bombina bombina*;
- 3) 1337 bóbr europejski *Castor fiber*;
- 4) 1355 wydra *Lutra lutra*.

§ 15. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Doliny Bystrzycy. Dla terenów położonych w jego granicach obowiązują zakazy zawarte w:

- 1) Rozporządzeniu Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21 listopada 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego "Dolina Bystrzycy" (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 252, poz. 3735 oraz 2008 r. Nr 317, poz. 3921),
- 2) Rozporządzeniu Wojewody Dolnośląskiego Nr 22 z dnia 28 listopada 2008 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie Parku Krajobrazowego "Dolina Bystrzycy" (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 252, poz. 3735 oraz 2008 r. Nr 317, poz. 3921).

§ 16. Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 319 "Subzbiornik Prochowice- Środa Śląska", ochrona jego zasobów jest realizowana poprzez:

- 1) zapobieganie lub ograniczanie wprowadzania do niego zanieczyszczeń;
- 2) zapobieganie pogorszeniu oraz poprawa jego stanu;
- 3) ochronę i podejmowanie działań naprawczych, a także zapewnianie równowagi między poborem a zasilaniem tych wód, tak aby osiągnąć ich dobry stan.

§ 17. W części obszaru objętego planem, znajdującej się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Wrocław- Strachowice, obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określone w dokumentacji lotniska. Ograniczania wysokości obiektów obejmują także umieszczone na nich urządzenia.

§ 18. 1. Część obszaru objętego planem leży w zasięgu obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi Q10%, średnie i wynosi Q1% oraz obszar międzywala, stanowią one obszar szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

2. W zasięgu obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi Q10% oraz obszaru międzywala obowiązuje ponadto:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) dla sieci, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej:
 - a) nakaz zabezpieczenia infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami mogącymi wystąpić na skutek powodzi,
 - b) nakaz realizacji infrastruktury technicznej z zastosowaniem rozwiązań technicznych umożliwiających ich usunięcie lub zabezpieczenie przed skutkami powodzi,
 - c) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500kW,
 - d) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - e) nakaz zapewnienia swobodnego przepływu wód powodziowych,
 - f) zakaz wprowadzania nowych nasadzeń roślinności z wyjątkiem płodów rolnych.

3. W zasięgu obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi Q1% obowiązuje ponadto:

- 1) dla zabudowy:
 - a) zakaz nowej zabudowy i zakaz rozbudowy istniejącej zabudowy poza wskazanymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) zakaz zmiany sposobu użytkowania (adaptacji) istniejącej zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, garaży na cele mieszkaniowe,
 - c) zakaz zmiany ukształtowania terenu poza obrysem projektowanych budynków,
 - d) nakaz stosowania rozwiązań budowlanych odpornych na działanie wód powodziowych,
 - e) nakaz zabezpieczenia przed skutkami powodzi istniejących budynków w przypadku ich remontu lub modernizacji,

- f) dopuszcza się lokalizację zabudowy bez podpiwniczenia, przy zachowaniu rzędnej posadzki parteru (to jest najniższej kondygnacji obiektu budowlanego) nie niższej niż poziom wody Q1%;
- 2) dla sieci, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej:
- a) nakaz zabezpieczenia infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami mogącymi wystąpić na skutek powodzi,
 - b) nakaz realizacji infrastruktury technicznej z zastosowaniem rozwiązań technicznych umożliwiających ich usunięcie lub zabezpieczenie przed skutkami powodzi,
 - c) dopuszcza się montaż urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500kW, przy czym obowiązuje:
 - nakaz lokalizacji tego typu instalacji powyżej rzędnej zwierciadła wody Q1%,
 - nakaz zabezpieczenia konstrukcji nośnej przed skutkami powodzi,
 - zakaz stosowania transformatorów olejowych,
 - zakaz lokalizacji biogazowni,
 - d) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 19. 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 w granicach obszaru należy jednak projektować i realizować z uwzględnieniem możliwości wystąpienia podtopień i powodzi.

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

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 700,0 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90° z tolerancją do 15°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt od 1 do 3, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne oraz terenów rolniczych;
- 5) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości.

§ 21. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach pasa technicznego linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV o szerokości 14,0 (po 7,0 m od osi linii w każdą stronę), obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji budynków;
 - b) zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3,0 m;
- 2) część obszaru objętego planem leży w strefie ochronnej wału rzeki Bystrzycy- wał lewy „Romnów” o długości 2,2 km (km od 0+000 do 2+200), obejmującej swoim zasięgiem tereny położone w odległości 50,0 m od stopy wału, w jej granicach obowiązują przepisy odrębne.
- 3) obowiązek zapewnienia dostępu i dojazdu do linii i słupów.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z:
 - a) drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL,
 - b) dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD,
 - c) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem powinna się odbywać z dróg o niższej klasie funkcjonalnej, jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z więcej niż jedną drogą;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 10,0 m,

- 3) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych, obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m, drogi takie nie mogą być dłuższe niż 150,0 m, a ich szerokość w liniach rozgraniczających nie może być węższa niż 10,0 m;
- 4) w rejonie skrzyżowań dróg należy stosować trójkąty widoczności o wymiarach 5,0 m x 5,0 m;
- 5) 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, wewnętrznej lub drogi transportu rolnego, przy czym każdej nowo wydzielanej działce budowlanej należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny o minimalnej szerokości 4,5m.

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

- 1) dla nowych budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej: 2 stanowiska postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny, a w przypadku realizacji w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) dla budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 40,0 m² powierzchni użytkowej usług.

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

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

- 1) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnej;
- 2) obowiązuje zapewnienie dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) ustala się zakaz realizacji stacji transformatorowych słupowych,
 - c) ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków dopuszcza się tam eksploatację, budowę, przebudowę, rozbudowę:
 - a) sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej,
 - b) bezodpływowych zbiorników na ścieki,
 - c) przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach spełniających wymagania techniczne określone w przepisach odrębnych, się na działkach, dla których na jeden lokal mieszkalny przypada nie mniej niż 1500m² działki, na której jest lokalizowany;
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) dla terenów zabudowy: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu w granicach działki budowlanej lub do cieków zlokalizowanych w sąsiedztwie obszaru objętego planem;
 - b) dla terenów komunikacji drogowej: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub innych urządzeń hydrotechnicznych służących zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych;
- 8) w zakresie zagospodarowania odpadów obowiązują przepisy odrębne.
- 9) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

- 10) w zakresie stosowania odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW;
- 11) zamierzenia inwestycyjne w zakresie lokalizacji i eksploatacji sieci, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej powinny uwzględniać poziom ryzyka powodziowego:
- a) w części położonej w zasięgu obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi Q10% oraz średnie i wynosi Q1% stanowią one obszar szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy par. 18 niniejszej uchwały,
 - b) w części położonej w zasięgu obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi Q0,2%, gdzie obowiązują przepisy par. 18 niniejszej uchwały.
- § 24.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

- § 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) za zgodne z przeznaczaniem terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) garaży i budynków gospodarczych,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) obsługa komunikacyjna:
 - a) teren 1MNW z dróg 1KDD, 2KDD,
 - b) teren 2MNW z dróg 1KDL, 2KDD, 3KDD,
 - c) teren 3MNW z drogi 9KDD;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m²,
 - b) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego na działkach o powierzchni mniejszej niż wymieniona w powyższej literze, wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu,
 - c) nakaz zachowania minimalnej odległości między budynkami mieszkalnymi: 8,0 m;
 - d) nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym,
 - e) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 30°- 45°,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy: 0,50
 - g) minimalna intensywność zabudowy: 0,01
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 70%,
 - i) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - j) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 70%,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 10,0 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych: 6,0 m,
 - 5) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych 1500 m².

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - wolnostojących,
 - bliźniaczych,
 - b) garaży i budynków gospodarczych,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna:
 - a) teren 1MNW-MNB z drogi 1KDL,
 - b) teren 2MNW-MNB z dróg 3KDD, 4KDD,
 - c) teren 3MNW-MNB z dróg 3KDD, 4KDD, 5KDD;
- 4) zamierzenia inwestycyjne na części terenów powinny uwzględniać poziom ryzyka powodziowego:
 - a) w zasięgu obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi Q10%, średnie i wynosi Q1% oraz obszaru międzywala, które stanowią one obszar szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy par. 18 niniejszej uchwały,
 - b) w zasięgu obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi Q0,2% gdzie obowiązują przepisy par. 19 niniejszej uchwały;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż:
 - 1200 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 700 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
 - b) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego na działkach o powierzchniach mniejszych niż wymienione w powyższej literze, wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu;
 - c) nakaz zachowania minimalnej odległości między budynkami mieszkalnymi: 8,0 m;
 - d) nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym,
 - e) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 30°- 45°,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy: 0,60
 - g) minimalna intensywność zabudowy: 0,01
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 60%,
 - i) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 40%,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 10,0 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych: 6,0 m;
- 6) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych:
 - a) 1200 m² - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 700 m² - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW-U-RZM, 2MNW-U-RZM, 3MNW-U-RZM, 4MNW-U-RZM, 5MNW-U-RZM, 6MNW-U-RZM, 7MNW-U-RZM, 8MNW-U-RZM, 9MNW-U-RZM, 10MNW-U-RZM ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej lub zagrodowej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) usług:
 - handlu,
 - gastronomii,
 - biur,
 - zdrowia,
 - c) istniejących budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
 - d) garaży i budynków gospodarczych,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) myjni samochodowych,
 - b) warsztatów kamieniarskich, stolarskich, tartaków,
 - c) działalności związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych
 - d) usług zamieszkania zbiorowego, hoteli;
- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) teren 1MNW-U-RZM z dróg 1KDL, 4KDD,
 - b) teren 2MNW-U-RZM z dróg 1KDL, 4KDD, 5KDD,
 - c) teren 3MNW-U-RZM z dróg 1KDL, 8KDD,
 - d) teren 4MNW-U-RZM z dróg 1KDL, 5KDD,
 - e) teren 5MNW-U-RZM z dróg 1KDL, 7KDD,
 - f) teren 6MNW-U-RZM z drogi 7KDD,
 - g) teren 7MNW-U-RZM z dróg 8KDD, 9KDD,
 - h) teren 8MNW-U-RZM z drogi 8KDD,
 - i) teren 9MNW-U-RZM z dróg 8KDD, 9KDD,
 - j) teren 10MNW-U-RZM z drogi 8KDD;
- 5) zamierzenia inwestycyjne na części terenów powinny uwzględniać poziom ryzyka powodziowego:
 - a) w zasięgu obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi Q10%, średnie i wynosi Q1% oraz obszaru międzywala, które stanowią one obszar szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy par. 18 niniejszej uchwały,
 - b) w zasięgu obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi Q0,2% gdzie obowiązują przepisy par. 19 niniejszej uchwały;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych: dla terenów 5MNW-U-RZM, 6MNW-U-RZM położonych w strefie B ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia określone jak w par. 9 niniejszej uchwały;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²,
 - b) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego na działkach o powierzchni mniejszej niż wymieniona powyżej wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu,
 - c) nakaz zachowania minimalnej odległości między budynkami mieszkalnymi: 8,0 m;
 - d) nakaz stosowania pokryć dachowych:
 - z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym,
 - z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym dla nowych budynków w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej,
 - e) dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, dla których nie określa się rodzaju pokrycia,
 - f) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 38°- 45°,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy: 1,00,
 - h) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - i) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
 - j) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 30%,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych, budynków inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej: 10,0 m,
 - dla garaży: 6,0 m;
- 8) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług kultury i rozrywki;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
 - a) usług kultury i rozrywki
 - b) usług publicznych,
 - c) istniejących lokali mieszkalnych,
 - d) garaży i budynków gospodarczych,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi 8KDD;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:
 - a) w związku z położeniem w strefie B ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia określone jak w par. 9 niniejszej uchwały,
 - b) dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia określone jak w par. 10 niniejszej uchwały;
- 5) zamierzenia inwestycyjne na części terenu powinny uwzględniać poziom ryzyka powodziowego:
 - a) w zasięgu obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi Q10%, średnie i wynosi Q1% oraz obszaru międzywala, które stanowią one obszar szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy par. 18 niniejszej uchwały,
 - b) w zasięgu obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi Q0,2% gdzie obowiązują przepisy par. 19 niniejszej uchwały;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki ceramicznej, cementowej w kolorze ceglastym matowym,
- b) nakaz stosowania dachów dwuspadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 38°-45°,
- c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,80,
- d) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 10%,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 90%,
- g) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg lokalnych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) teren 1KDL 7,7- 13,3 m,
- b) teren 2KDL 6,2- 8,4 m;

3) zamierzenia inwestycyjne na części terenu powinny uwzględniać poziom ryzyka powodziowego:

- a) w zasięgu obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi Q10%, średnie i wynosi Q1% oraz obszaru międzywala, które stanowią one obszar szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy par. 18 niniejszej uchwały,
- b) w zasięgu obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi Q0,2% gdzie obowiązują przepisy par. 19 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:

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

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

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

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg dojazdowych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) 1KDD- 10,0 m,
- b) 2KDD- 10,0 m,
- c) 3KDD- 5,0- 10,0 m,
- d) 4KDD- 10,0 m,
- e) 5KDD- 5,3- 7,5 m,
- f) 6KDD- 10,0 m,
- g) 7KDD- 4,9- 10,3 m,
- h) 8KDD- 4,0- 15,4 m,
- i) 9KDD- 3,9- 5,6 m;

3) zamierzenia inwestycyjne na części terenów powinny uwzględniać poziom ryzyka powodziowego:

- a) w zasięgu obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi Q10%, średnie i wynosi Q1% oraz obszaru międzywala, które stanowią one obszar szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy par. 18 niniejszej uchwały,
 - b) w zasięgu obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi Q0,2% gdzie obowiązują przepisy par. 19 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:
 - budowli drogowych,
 - elementów odwodnienia,
 - obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IE ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi 8KDD;
- 4) zamierzenia inwestycyjne na części teren powinny uwzględniać poziom ryzyka powodziowego:
 - a) w zasięgu obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi Q10%, średnie i wynosi Q1% oraz obszaru międzywala, które stanowią one obszar szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy par. 18 niniejszej uchwały,
 - b) w zasięgu obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi Q0,2% gdzie obowiązują przepisy par. 19 niniejszej uchwały;

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny pompowni ścieków;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury kanalizacyjnej,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna:
 - a) teren 1IKP z przyległego terenu 2ZPW,
 - b) teren 2IKP z drogi 1KDL;
- 4) zamierzenia inwestycyjne na części terenów powinny uwzględniać poziom ryzyka powodziowego:
 - a) w zasięgu obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi Q10%, średnie i wynosi Q1% oraz obszaru międzywala, które stanowią one obszar szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy par. 18 niniejszej uchwały,
 - b) w zasięgu obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi Q0,2% gdzie obowiązują przepisy par. 19 niniejszej uchwały;

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RN, 2RN, 3RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN, 14RN, 15RN, 16RN, 17RN, 18RN, 19RN, 20RN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) obsługa komunikacyjna z terenów przyległych;

- 3) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się:
- a) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację dróg transportu rolnego;
- 4) zamierzenia inwestycyjne na części terenów powinny uwzględniać poziom ryzyka powodziowego:
- a) w zasięgu obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi Q10%, średnie i wynosi Q1% oraz obszaru międzywala, które stanowią one obszar szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy par. 18 niniejszej uchwały,
 - b) w zasięgu obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi Q0,2% gdzie obowiązują przepisy par. 19 niniejszej uchwały;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
- a) budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
 - b) garaży,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna:
- a) tereny 1RZM, 2RZM z drogi 8KDD,
 - b) teren 3RZM z drogi 9KDD,
 - c) teren 4RZM z drogi 3KDD;
- 4) zamierzenia inwestycyjne na części terenów powinny uwzględniać poziom ryzyka powodziowego:
- a) w zasięgu obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi Q10%, średnie i wynosi Q1% oraz obszaru międzywala, które stanowią one obszar szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy par. 18 niniejszej uchwały,
 - b) w zasięgu obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi Q0,2% gdzie obowiązują przepisy par. 19 niniejszej uchwały;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m²,
 - b) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego na działkach o powierzchni mniejszej niż wymieniona powyżej wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu,
 - c) nakaz zachowania minimalnej odległości między budynkami mieszkalnymi: 8,0 m;
 - d) garaże wolnostojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
 - e) nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym,
 - f) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 30°- 45 °,
 - g) dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, dla których nie określa się rodzaju pokrycia,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy: 0,80,
 - i) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej 40%,

- k) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 60%,
- l) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych: 10,0 m,
 - dla garaży: 6,0 m.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków i obiektów produkcji w gospodarstwach rolnych,
 - b) istniejących budynków mieszkalnych,
 - c) garaży,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi 9KDD;
- 4) zamierzenia inwestycyjne na części terenów powinny uwzględniać poziom ryzyka powodziowego w zasięgu obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi Q0,2% gdzie obowiązują przepisy par. 19 niniejszej uchwały;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²,
 - b) garaże wolnostojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
 - c) nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym,
 - d) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 30°- 45 °,
 - e) dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, dla których nie określa się rodzaju pokrycia,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy: 0,80,
 - g) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej 40%,
 - i) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 60%,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, budynków i obiektów produkcji w gospodarstwach rolnych: 10,0 m,
 - dla garaży: 6,0 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń wodnych takich jak mosty, przepusty, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się ich przebudowę i modernizację, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny lasów;

2) obsługa komunikacyjna z terenów przyległych.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZPW, 2ZPW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej wysokiej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) urządzeń sportu i rekreacji,
 - b) placów zabaw,
 - c) zbiorników wodnych;

3) obsługa komunikacyjna z drogi 8KDD.

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1N ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wału przeciwpowodziowego;
- 2) obsługa komunikacyjna z terenów przyległych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) użytkowanie wału przeciwpowodziowego podlega przepisom odrębnym.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

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

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miejską przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego opracowanym w toku procedury planistycznej, podjętej na podstawie uchwały nr LIII/674/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Romnów.

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

Obręb Romnów położony jest w północno zachodniej części Gminy Kąty Wrocławskie w województwie dolnośląskim w powiecie wrocławskim, w odległości 5,0 km na północ od miasta Kąty Wrocławskie. Przez miejscowość przebiega droga wojewódzka nr 362. Obszar opracowania leży w obrębie makroregionu Nizina Śląska, znajduje się ponadto w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 319 "Subzbiornik Prochowice- Środa Śląska". Obszar dla którego sporządzany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma powierzchnię ok 217,9236 ha.

Część obszaru analizowanego od strony zachodniej znajduje się w obszarze Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy” (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 252, poz. 3735 oraz 2008 r. Nr 317, poz. 3921), a także w granicach Obszaru Natura 2000 Łęgi nad Bystrzycą PLH020103.

W miejscowości dominuje zabudowa zagrodowa, w mniejszym stopniu związana z produkcją rolną, uzupełniana stopniowo nowymi budynkami jednorodzinnymi, w zabudowie wolnostojącej. W historycznej części miejscowości znajdują się zabudowania dawnego folwarku.

Północną granicę obszaru wyznacza koryto rzeki Strzegomki, południową rzeka Bystrzyca. Położenie miejscowości w dolinach wymienionych rzek stwarza dla części obszaru zagrożenie powodziowe, o zróżnicowanym stopniu prawdopodobieństwa. Zabudowę miejscowości od strony rzeki Bystrzycy chroni wał przeciwpowodziowy.

W zapisach zmiany planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując uzgodnione ze służbami ochrony zabytków ustalenia dla obiektów takich jak:

- 1) udokumentowane stanowiska archeologiczne;
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej OW dla zabytków archeologicznych;
- 3) strefa B ochrony konserwatorskiej;
- 4) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

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

Zapisy planu wyznaczono miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach publicznie dostępnych. W zakresie dostępności terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie powiązania obszaru z układem komunikacyjnych w otoczeniu, zapewniającym dojazd do wszystkich nieruchomości.

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

Potrzeby interesu publicznego uwzględniono przyjmując w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie rozbudowy i budowy dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których budowa i utrzymanie należy do zadań własnych gminy. Plan ma zapewnić realizację celu publicznego- rozbudowę oczyszczalni ścieków.

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

- 1) zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo- gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych;
- 2) odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych;
- 3) odprowadzania i oczyszczania ścieków;

- 4) sieci elektroenergetycznych;
- 6) paliw gazowych i zaopatrzenia w ciepło;
- 7) gromadzenia i usuwania odpadów.

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

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

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

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

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod realizację celu publicznego- rozbudowę oczyszczalni ścieków.

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

Dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszaru istniejących dróg publicznych przyległych do obszaru planu. Obszary te należy uznać za przygotowane w najwyższym stopniu do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażeniem w sieci wodociągowe, kanalizacyjne elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne.

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

Podejmując uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich dokonała analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Stwierdza się, że przewidywane rozwiązania planu będą zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętego uchwałą nr XLVIII/624/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2022 r. Ustalenia planu są zgodne z treścią analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskiej, przyjętą uchwałą nr LXXIX/982/24 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 kwietnia 2024 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

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

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

Plan ma zapewnić realizację celu publicznego- rozbudowę oczyszczalni ścieków. Jego realizacja nie będzie się wiązać z uzyskaniem z tytułu podatków od nieruchomości, opłat planistycznych i adiacenckich.

Przebieg prac planistycznych

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

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

W wymienionym powyżej terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zawiadomiono o możliwości zapoznania się z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzyskanymi w toku prac nad projektem uzgodnieniami, oraz o możliwości składania uwag i wniosków do wymienionego dokumentu.

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

W przyjętym do uchwalenia projekcie uwzględniono wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1112):

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