

(PROJEKT)  
**UCHWAŁA NR**  
**RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**  
**z dnia**

**W sprawie:** uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), w związku z uchwałą nr VII/44/11 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 31 marca 2011 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwałą Nr VII/57/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 kwietnia 2015 r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór zwany dalej planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Ponadto załącznikami do uchwały są:
  - 1) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
  - 2) 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, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2.

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu i określona w niniejszej uchwale dla danego terenu, której nie może przekroczyć żaden element budynku; linia ta nie dotyczy elementów takich jak: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów o wysięgu do 1,5 m, wykuszy, loggii, gzymsów, schodów, pochylni, okapów oraz zadaszeń nad wejściami do budynków;
- 2) **linia rozgraniczająca** - linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczenie uzupełniające terenu** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 6) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym - tożsama z granicą strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) granica strefy „A” ochrony konserwatorskiej;
  - 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;

- 7) granica zabytkowego parku;
- 8) wymiar w metrach.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń planu.

#### § 4.

1. Ustala się przeznaczenia terenów:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usług – **M**;
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW**;
  - 4) tereny usług – **U**;
  - 5) tereny komunikacji samochodowej – **KS**;
  - 6) tereny urządzeń wodnych, elektroenergetycznych – **WW**;
  - 7) tereny infrastruktury technicznej – **IT**;
  - 8) tereny ogrodów działkowych, upraw ogrodnich, zieleni urządzonej – **ZD**;
  - 9) tereny zieleni urządzonej – **ZP**;
  - 10) tereny wód otwartych, zieleni nieurządzonej – **WS/ZN**;
  - 11) tereny zabudowy zagrodowej – **RM**;
  - 12) tereny łąk i pastwisk – **RZ**;
  - 13) tereny rolne – **R**;
  - 14) tereny lasów i zadrzewień – **ZL**;
  - 15) tereny wód otwartych – **WS**;
  - 16) tereny dróg zbiorczych – **KD-Z**;
  - 17) tereny dróg lokalnych – **KD-L**;
  - 18) tereny dróg dojazdowych – **KD-D**;
  - 19) tereny dróg pieszo-jezdnych – **KDPJ**;
  - 20) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**;
  - 21) tereny dróg transportu rolnego – **KDR**.
2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

## Rozdział 2. Ustalenia ogólne

#### § 5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się, że nowa zabudowa winna być realizowana w nawiązaniu do skali zabudowy na terenach sąsiednich.
2. Każdej działce należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej, wewnętrznej lub dróg pieszo-jezdnych.
3. Dla działek budowlanych narożnych lub zlokalizowanych w głębi zabudowy należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny, o minimalnej szerokości 4,5 m na drogę wewnętrzną, publiczną lub pieszo-jezdną.
4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla terenów MN, MW, M, U, WW, IT, RM, KS obowiązują ustalenia § 14, ust. 2 i 3, § 15, ust. 2 i 3, § 16, ust. 2 i 3, § 17, ust. 2 i 3, § 18, ust. 2 i 3, § 19, ust. 2 i 3, § 20, ust. 2 i 3, § 21, ust. 2 i 3, § 22, ust. 2 i 3, § 25, ust. 2 i 3, § 34, ust. 2 i 3.

#### § 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Ochronie wartości przyrodniczych, historycznych, kulturowych i krajobrazowych podlegają:
  - 1) Park Krajobrazowy „Dolina Bystrzycy”, dla którego ustala się:
    - a) zakaz lokalizacji wielkoformatowych reklam w postaci wolnostojącej,
    - b) dla nowych budynków kolorystykę elewacji opartą na bieli, odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno jeśli ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej;
  - 2) projektowany Specjalny Obszar Ochrony siedlisk „Natura 2000” „Łęgi nad Bystrzycą” PLH 020103, dla którego zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony tego obszaru, w tym w

szczegółności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000.

2. Ustala się, że dla obszarów wymienionych w ust. 1 obowiązuje sposób użytkowania oraz zakazy określone w przepisach odrębnych.
3. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód gruntowych i gruntu ze względu na ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śl.”.
4. Ustala się konieczność zapewnienia swobodnego dostępu do wód publicznych (cieków, rowów melioracyjnych) na potrzeby powszechnego korzystania i wykonywania robót konserwacyjno-remontowych przez administratora.
5. Ustala się zakaz lokalizacji działalności polegających na składowaniu, przetwórstwie i obrocie odpadami, w tym surowcami wtórnymi.
6. Ustala się zakaz lokalizowania na terenach MN, MW, M oraz U przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i dróg.
7. Ustala się obowiązek dotrzymania standardów sanitarno-higienicznych w obiektach hodowli zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się obowiązek gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych.
9. Ustala się zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi:
  - 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) dla terenu oznaczonego symbolem MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
  - 3) dla terenów oznaczonych symbolem M – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
  - 4) dla terenów oznaczonych symbolem 4.U, 5.U – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - 5) dla terenów oznaczonych symbolem RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
  - 6) dla terenu oznaczonego symbolem ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

## § 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. Ustala się strefę „A” ochrony konserwatorskiej obejmującą tereny o symbolach 5.U, 5.M, 7.M, ZP oraz część terenów o symbolach 5.ZL, 3.RZ, 4.KD-D, 2.KD-Z.
3. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, obejmującą tereny o symbolach 4.M, 3.WS, 4.WS, 3.KDPJ oraz części terenów o symbolach 1.M, 2.M, 6.M, 8.M, WW, 4.ZL, WS/ZN, 2.RZ, 2.KDW, 1.KDPJ, 2.KDPJ, 4.KD-D, 2.KD-Z.
4. Ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem objętym ewidencją zabytków, obejmującą obszar w granicach planu miejscowego.
5. W strefie, o której mowa w ust. 2:
  - 1) zlokalizowany jest pałac wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/3832/1058 z dnia 27.01.1964r. oraz obiekty wpisane do ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu;
  - 2) na terenie zabytkowego parku obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni;
  - 3) w obrębie historycznego założenia parkowego obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej;
  - 4) ustala się zakaz lokalizacji reklam i innych tablic nie związanych z obiektami zlokalizowanymi w strefie;
  - 5) ustala się zakaz lokalizacji silosów i konstrukcji wieżowych.
6. W strefie, o której mowa w ust. 3:
  - 1) zlokalizowane są obiekty wpisane do ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu;
  - 2) należy poddać restauracji i modernizacji technicznej obiekty wpisane do ewidencji zabytków z dostosowaniem obecnej lub planowanej funkcji do ich wartości;
  - 3) ustala się zachowanie historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg i placów, przebiegu linii zabudowy, kompozycji wewnątrz urbanistycznych, kompozycji historycznej zieleni, historycznych podziałów własnościowych;
  - 4) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania 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 (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych);

- 5) ustala się zakaz lokalizacji reklam i innych tablic nie związanych z obiektami zlokalizowanymi w strefie;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji silosów i konstrukcji wieżowych;
- 7) dla nowych budynków ustala się:
  - a) nawiązanie gabarytami i sposobem kształtowania bryły oraz użytych materiałów do sąsiadującej zabudowy historycznej o tej samej funkcji,
  - b) zharmonizowanie z historyczną kompozycją w zakresie lokalizacji, rozplanowania, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, itp.,
  - c) zakaz dominowania nad zabudową historyczną,
  - d) kolorystykę elewacji opartą na bieli, odcieniach kolorów: brązowego, żółtego, beżu.
7. W strefie, o której mowa w ust. 4, dla robót budowlanych związanych z pracami ziemnymi na obszarze objętym ewidencją zabytków obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Dla stanowisk archeologicznych nr:
  - 1/1/80-26 AZP – cmentarzysko ciałopalne, kultura łużycka, epoka brązu IV-V,
  - 3/3/80-26 AZP (wpisane do rejestru zabytków pod nr 85/ARCH/1184/619) – ślad osadnictwa, kultura przeworska, okres późno rzymski, osada, kultura łużycka, ślad osadnictwa, kultura pucharów lejkowatych, neolit,
  - 4/4/80-26 AZP – osada, wczesne średniowiecze fazy młodsze, osada, kultura łużycka,
  - 5/5/80-26 AZP – osada, pradzieje,oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie, zamierzenia inwestycyjne związane pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### § 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

1. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
2. Wskazuje się obszary:
  - 1) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 2) szczególnego zagrożenia powodzią:
    - a) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
    - b) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.
3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią należy stosować zakazy wskazane w przepisach odrębnych, dotyczące ochrony wód i ochrony przed powodzią.

#### § 9.

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

1. Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna – linie elektroenergetyczne 20 kV:
  - 1) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV należy wzdłuż linii stosować ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 2) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii 20 kV.
2. Dla gazociągu wysokiego ciśnienia (PN 6.3 MPa) o średnicy nominalnej DN 300 relacji Szewce – Ołtaszyn oraz gazociągu wysokiego ciśnienia (PN 6.3 MPa) o średnicy nominalnej DN 200 relacji Wrocław – Obwodnica ustala się:
  - 1) strefę kontrolowaną sieci gazowej wysokiego ciśnienia, jak na rysunku planu, w której operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację;
  - 2) w przypadku zaistnienia sprzyjających warunków technicznych, dopuszcza się możliwość zmniejszenia strefy kontrolowanej gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dla strefy, o której mowa w pkt 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) dla gazociągu wysokiego ciśnienia, DN 200:

- zakaz lokalizacji obiektów użyteczności publicznej w odległości do 17,5 m licząc od osi gazociągu do granicy terenu,
- zakaz lokalizacji pozostałych obiektów w odległości do 15 m licząc od osi gazociągu do granicy terenu,

b) dla gazociągu wysokiego ciśnienia, DN 300:

- zakaz lokalizacji wiejskich budynków mieszkalnych o zwartej zabudowie oraz budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej w odległości do 20 m licząc od osi gazociągu do linii zwartej zabudowy,
- zakaz lokalizacji obiektów użyteczności publicznej w odległości do 35 m licząc od osi gazociągu do granicy terenu,
- zakaz lokalizacji wolnostojących budynków niemieszkalnych w odległości do 15 m licząc od osi gazociągu do rzutu budynku,

c) dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 i DN 300:

- obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż i w jej obrębie,
- dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakaz sadzenia drzew i krzewów oraz grodzenia wzdłuż gazociągu w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągu), zagospodarowanie terenu zielenią niską,
- zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

3. Na całym obszarze objętym planem należy stosować ograniczenia wysokości obiektów budowlanych do rzędnej 168 m.n.p.m.

#### § 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. W zakresie ogólnych zasad uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nowych nadziemnych odcinków sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 3, dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej innymi terenami.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się, dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN, 1.M, 2.M, 3.M, 4.M, 5.M, 6.M, 7.M, 8.M, MW, 1.U 2.U, 3.U, 4.U, 5.U, WW, IT, 1.KS, 2.KS, RM odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych powierzchniowo z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora lub do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustala się dla terenów o których mowa w pkt 1, a sąsiadujących z ciekami lub zbiornikami wodnymi dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych do tych cieków i zbiorników;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów oznaczonych symbolami 1.KD-Z, 2.KD-Z, 1.KD-L, 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 1.KDW, 2.KDW, 1.KDPJ, 2.KDPJ, 3.KDPJ w sposób określony w pkt 1 i 2 oraz do rowów;
- 4) ustala się obowiązek neutralizacji substancji ropopochodnych i chemicznych jeżeli takie wystąpią na terenach własnych inwestora;
- 5) ustala się modernizację systemu melioracji na terenach dotychczas zainwestowanych oraz na terenach planowanego zainwestowania przy uwzględnieniu zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się rozbudowę i remont istniejących kablowych linii elektroenergetycznych niskich napięć, linii elektroenergetycznych średnich napięć oraz budowę nowych stacji transformatorowych;
- 2) ustala się zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz;
  - 2) dopuszcza się budowę sieci gazowej;
  - 3) dopuszcza się budowę gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Gałów – Zębice, MOP 8.4MPa wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia (w jego bezpośredniej bliskości).
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - 1) dopuszcza się ogrzewanie gazem, energią elektryczną, paliwami płynnymi, paliwami stałymi lub źródłami energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 100 kW;
  - 2) ustala się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.
8. W zakresie usług telekomunikacyjnych przyjmuje się następujące ustalenia: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną.
9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się: na obszarze objętym planem w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.
10. W zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
  - 1) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie wyłącznie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz dróg transportu rolnego, podłączony do istniejącego układu komunikacyjnego;
  - 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg o niższej klasie funkcjonalnej;
  - 3) w sytuacji wydzielania dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu:
    - a) ustala się minimalną ich szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
    - b) ustala się dla dróg nieprzelotowych zakończenie ich placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12 m na 12 m,
    - c) przy włączeniu do innych dróg należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5 m na 5 m;
  - 4) ustala się na terenach oznaczonych symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN, 1.M, 2.M, 3.M, 4.M, 5.M, 6.M, 7.M, 8.M:
    - a) min. 2 stanowiska postojowe, wliczając w to miejsca garażowe, na 1 mieszkanie,
    - b) dodatkowo 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
  - 5) ustala się dla zabudowy wielorodzinnej min. 1,2 stanowiska postojowego, wliczając w to miejsca garażowe, na 1 mieszkanie;
  - 6) ustala się na terenach oznaczonych symbolami 1.U, 2.U, 3.U, 4.U zapewnienie min. 1 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 7) ustala się na terenie oznaczonym symbolem 5.U:
    - a) zapewnienie min. 1 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - b) dla zabudowy jednorodzinnej zapewnienie min. 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie (dopuszcza się, aby min. jedno z nich było w garażu);
  - 8) na całym obszarze objętym planem ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych.

## § 11.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości.
2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.
3. W sytuacji, o której mowa w ust. 2 ustala się:
  - 1) na terenach 1.MN, 2.MN, 3.MN:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimalną powierzchnię działki – 700 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej minimalną powierzchnię działki – 450 m<sup>2</sup>,

- c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimalną szerokość frontu działki - 22 m,
- d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej minimalną szerokość frontu działki - 20 m,
- e) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się w granicach  $60^{\circ} - 90^{\circ}$ ;
- 2) na terenach 1.M, 2.M, 3.M, 4.M, 5.M, 6.M, 7.M, 8.M:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usług minimalną powierzchnię działki –  $700 \text{ m}^2$ ,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej minimalną powierzchnię działki –  $450 \text{ m}^2$ ,
  - c) minimalną szerokość frontu działki - 20 m,
  - d) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między  $60^{\circ} - 90^{\circ}$ ;
- 3) na terenie MW:
  - a) minimalną powierzchnię działki –  $2000 \text{ m}^2$ ,
  - b) minimalną szerokość frontu działki - 40 m,
  - c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między  $60^{\circ} - 90^{\circ}$ ;
- 4) na terenach 1.U, 2.U, 3.U:
  - a) minimalną powierzchnię działki –  $1200 \text{ m}^2$ ,
  - b) minimalną szerokość frontu działki - 20 m,
  - c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między  $60^{\circ} - 90^{\circ}$ ;
- 5) na terenie 4.U:
  - a) minimalną powierzchnię działki –  $800 \text{ m}^2$ ,
  - b) minimalną szerokość frontu działki - 20 m,
  - c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między  $60^{\circ} - 90^{\circ}$ ;
- 6) na terenie 5.U:
  - a) minimalną powierzchnię działki –  $1500 \text{ m}^2$ ,
  - b) minimalną szerokość frontu działki - 20 m,
  - c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między  $60^{\circ} - 90^{\circ}$ .
- 4. Dopuszcza się odstępianie od ustaleń, o których mowa w ust. 3, pkt 1, lit. c, d, e oraz pkt 2, lit. c, d dla działek narożnych lub zlokalizowanych w drugiej linii zabudowy, w takim przypadku należy zapewnić każdej nowo wydzielanej działce bezpośredni zjazd indywidualny na drogę wewnętrzną lub publiczną o szerokości min. 4,5 m.
- 5. Dla terenów innych niż w ust. 3 obowiązują:
  - 1) minimalna powierzchnia działki –  $2 \text{ m}^2$ ;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki - 1 m;
  - 3) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi nie może być mniejszy niż  $30^{\circ}$ .

## § 12.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Na terenie objętym planem nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak występowania takich terenów.

## § 13.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Na terenie objętym planem nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak występowania takich terenów.

### Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

#### § 14.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN, 2.MN, 3.MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) budynek mieszkalny dopuszcza się wyłącznie, jeśli na jedno mieszkanie przypada część działki o powierzchni nie mniejszej niż:
    - a) 700 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
    - b) 450 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego bliźniaczego;
  - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - a) dla terenu 1.MN w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDW oraz w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 1.KD-Z, jak na rysunku planu,
    - b) dla terenu 2.MN w odległości 6 m i 8 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDW, w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi 1.KD-D oraz w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 1.KD-Z i 2.KD-Z, jak na rysunku planu;
    - c) dla terenu 3.MN w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 3.KD-D i 1.KD-Z, jak na rysunku planu;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 10 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe);
  - 4) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 30°-45°;
  - 5) dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym;
  - 6) maksymalna szerokość lukarn i świetlików nie może przekraczać 30 % szerokości dachu;
  - 7) dla budynków garażowych i gospodarczych lub garażowo-gospodarczych ustala się:
    - a) formę wolnostojącą, dobudowaną lub wbudowaną w budynek mieszkaniowy,
    - b) w sytuacji formy wolnostojącej lub dobudowanej, maksymalną wysokość na 5 m,
    - c) dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików;
  - 8) zakaz stosowania dachów namiotowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ustala się min. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 700 m<sup>2</sup>;
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej ustala się min. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 450 m<sup>2</sup>;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,10 do 0,90;
  - 4) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość ogrodzeń od strony dróg KDW, KD-D i KD-Z max. 1,6 m;
  - 7) dla ogrodzeń od strony dróg KDW, KD-D i KD-Z o wysokości powyżej 1,2 m nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych.

#### § 15.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.M, 2.M, 3.M, 4.M, 5.M, 6.M, 7.M, 8.M** ustala się przeznaczenie:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza;
  - 2) zabudowa zagrodowa;
  - 3) usługi zakresu handlu detalicznego, gastronomii, hotelarstwa, oświaty, edukacji i pomocy społecznej, sportu i rekreacji, administracji i obsługi biurowej, rzemiosła oraz innych usług komercyjnych i publicznych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) za zgodne z planem uważa się istniejącą zabudowę wielorodzinną;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy wielorodzinnej na terenie oznaczonym symbolem 3.M;
- 3) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) budynek mieszkalny dopuszcza się wyłącznie, jeśli na jedno mieszkanie przypada część działki o powierzchni nie mniejszej niż:
  - a) 700 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
  - b) 450 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego bliźniaczego,
  - c) 700 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - a) dla terenu 1.M w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi 2.KD-Z oraz w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 2.KDW, jak na rysunku planu,
  - b) dla terenu 2.M w odległości min. 5 m od linii rozgraniczających drogi 2.KD-Z oraz w odległości min. 7 m od linii rozgraniczających drogi pieszo-jezdnej 2.KDPJ, jak na rysunku planu,
  - c) dla terenu 3.M w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi 2.KDW, jak na rysunku planu,
  - d) dla terenu 4.M w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi 2.KD-Z oraz w odległości min. 6 m od linii rozgraniczających drogi 4.KD-D, jak na rysunku planu,
  - e) dla terenu 6.M w odległości min. 10 m od linii rozgraniczających drogi 2.KD-Z, w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi pieszo-jezdnej 2.KDPJ, w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi 5.KDR oraz w odległości min. 3,5 m od linii rozgraniczających drogi pieszo-jezdnej 3.KDPJ, jak na rysunku planu,
  - f) dla terenu 8.M w odległości min. 10 m od linii rozgraniczających drogi 2.KD-Z, w odległości min. 5 m od linii rozgraniczających drogi pieszo-jezdnej 3.KDPJ oraz w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 1.KD-L, jak na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, bez ograniczeń ich ilości;
- 7) dla nowej zabudowy ustala się:
  - a) maksymalna wysokość, z zastrzeżeniem lit. b, nie może przekraczać 9 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) na terenie 3.M maksymalna wysokość zabudowy wielorodzinnej nie może przekraczać 12 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać trzy kondygnacje nadziemne,
  - c) dla zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się budynki mieszkalne o maksymalnie 9 mieszkaniach,
  - d) na obszarze strefy „A” i „B” ochrony konserwatorskiej dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 38°-45°, na pozostałych obszarach dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 30°-45°,
  - e) na obszarze strefy „A” dachy kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym,
  - f) na pozostałych obszarach dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym,
  - g) maksymalna szerokość lukarn nie może przekraczać 30 % szerokości dachu;
- 8) dla budynków wpisanych do ewidencji zabytków ustala się:
  - a) nie dopuszcza się zmiany formy i spadków dachów,
  - b) dachy kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym,
  - c) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy maksymalnie o 10%,
  - d) w sytuacji o której mowa w lit. e, wysokość części dobudowanej nie może przekroczyć wysokości części istniejącej, a formę architektoniczną należy dostosować do części istniejącej;
- 9) dla istniejących budynków, innych niż wskazano w pkt 7 ustala się:
  - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i modernizację,
  - b) dla budynków niższych niż 9 m dopuszcza się zwiększenie wysokości do 9 m,
  - c) dopuszcza się zmianę formy i spadków dachów,
  - d) w sytuacji o której mowa w lit. c ustala się, na obszarze strefy „A” i „B” ochrony konserwatorskiej dachy dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, na pozostałych obszarach dachy dwuspadowe lub naczółkowe o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie od 30° do 45° pokryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików,
  - e) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy maksymalnie o 50%;

- 10) zakaz stosowania dachów namiotowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zagrodowej i usług ustala się min. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 700 m<sup>2</sup>;
  - 2) dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej ustala się min. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 450 m<sup>2</sup>;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,10 do 1,20;
  - 4) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 60 % powierzchni działki budowlanej;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość ogrodzeń od strony dróg KD-PJ, KDW, KD-D, KD-L i KD-Z max. 1,6 m;
  - 7) dla ogrodzeń od strony dróg KD-PJ, KDW, KD-D, KD-L i KD-Z o wysokości powyżej 1,2 m nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych.

#### § 16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
  - 2) dopuszcza się remont, przebudowę, modernizację;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 12,5 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać trzy kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe).
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się min. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,10 do 1,20;
  - 3) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej.

#### § 17.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U** ustala się przeznaczenie: usługi w tym: gastronomia, handel detaliczny, obsługa ludności, rzemiosło.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 1.KD-D i 2.KD-Z, jak na rysunku planu;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne;
  - 3) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 30°-45°;
  - 4) dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym;
  - 5) zakaz stosowania dachów namiotowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się min. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1200 m<sup>2</sup>;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,10 do 0,90;
  - 3) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej.

#### § 18.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.U, 3.U** ustala się przeznaczenie: usługi w tym: finanse, gastronomia, handel detaliczny, obsługa ludności, rzemiosło, obsługa firm, oświata oraz inne usługi komercyjne i publiczne.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - a) dla terenu 2.U w odległości 12 m od linii rozgraniczającej drogi 1.KD-Z oraz w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 2.KD-D, jak na rysunku planu,
    - b) dla terenu 3.U w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 2.KD-D i 2.KDR, jak na rysunku planu;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 10 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne;
  - 3) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 30°-45° lub dachy płaskie;
  - 4) dachy strome kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym;
  - 5) zakaz stosowania dachów namiotowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się min. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1200 m<sup>2</sup>;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,10 do 1,20;
  - 3) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej.

#### § 19.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.U** ustala się przeznaczenie: usługi w tym: obsługa ludności, kultura (w tym świetlica), oświata, sport, rekreacja.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 8 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne;
  - 2) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 30°-45° lub dachy płaskie;
  - 3) dachy strome kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym;
  - 4) zakaz stosowania dachów namiotowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się min. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,10 do 1,20;
  - 3) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 60 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej.

#### § 20.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.U** ustala się przeznaczenie:
  - 1) usługi w tym: gastronomia, handel detaliczny, edukacja i pomoc społeczna, kultura, obsługa ludności, oświata, rzemiosło, służba zdrowia, turystyka, wypoczynek, sport, rekreacja oraz inne usługi komercyjne i publiczne;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
  - 2) na terenie zabytkowego parku obowiązują ustalenia § 7 ust. 5, pkt 3, 4 niniejszej uchwały;
  - 3) dla budynków wpisanych do ewidencji zabytków ustala się dachy kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,10 do 0,30;
  - 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 30 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej.

#### § 21.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WW** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: urządzenia wodne (w tym energetyki wodnej), elektroenergetyczne;
  - 2) uzupełniające: usługi z zakresu oświaty, nauki.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne;
  - 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,10 do 0,75;
  - 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące urządzeń wodnych oraz infrastruktury technicznej zgodne z przepisami odrębnymi.

#### § 22.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IT** ustala się następujące przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej, w tym: elektroenergetyka, gazownictwo, zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków komunalnych i wód opadowych, gospodarka odpadami.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać 5 m;
  - 2) dachy strome lub dachy płaskie.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźnik zabudowy działki budowlanej określa się od 0,01 do 0,5;
  - 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się.

#### § 23.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZD** ustala się przeznaczenie: ogrody działkowe, uprawy ogrodnicze, zieleń urządzona.

#### § 24.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej, cieków, wód otwartych.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:
  - 1) zakaz wznoszenia budynków;
  - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
  - 3) na terenie zabytkowego parku obowiązują ustalenia § 7 ust. 5, pkt 3, 4 niniejszej uchwały.

#### § 25.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM** ustala się następujące przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi 2.KDW, jak na rysunku planu;
  - 2) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych oraz budynków gospodarczych;
  - 3) budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej dopuszcza się wyłącznie, jeśli przypada na niego część działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>;
  - 4) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 9 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne;
  - 5) maksymalna wysokość budowli nie może przekraczać 20 m;
  - 6) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 30°-45°;
  - 7) dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym;
  - 8) maksymalna szerokość lukarn nie może przekraczać 30 % szerokości dachu;
  - 9) dla budynków garażowych i gospodarczych lub garażowo-gospodarczych ustala się:
    - a) formę wolnostojącą, dobudowaną lub wbudowaną w budynek mieszkaniowy,
    - b) w sytuacji formy wolnostojącej lub dobudowanej, maksymalną wysokość do 10 m,
    - c) dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików;
  - 10) zakaz stosowania dachów namiotowych oraz okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,05 do 0,45;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) konieczność konserwacji istniejących rowów melioracyjnych i użytkowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 26.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 7.R**, ustala się przeznaczenie: tereny rolne.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) zakaz wznoszenia budynków;
  - 2) konieczność konserwacji istniejących rowów melioracyjnych i użytkowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 27.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.RZ, 2.RZ, 3.RZ** ustala się przeznaczenie: tereny łąk i pastwisk.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) zakaz wznoszenia budynków;
  - 2) zakaz lokalizacji nowej infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem § 10, ust. 6 pkt 3;
  - 3) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej;
  - 4) konieczność konserwacji istniejących rowów melioracyjnych i użytkowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 28.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.ZL, 2.ZL, 3.ZL** ustala się następujące przeznaczenie: tereny lasów i zadrzewień.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) zakaz wznoszenia budynków;
  - 2) dla terenu 1.ZL dopuszcza się lokalizację ścieżki dydaktycznej;
  - 3) konieczność konserwacji istniejących rowów melioracyjnych i użytkowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **4.ZL, 5.ZL, 6.ZL** ustala się następujące przeznaczenie: tereny lasów i zadrzewień.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) zakaz wznoszenia budynków;
  - 2) konieczność konserwacji istniejących rowów melioracyjnych i użytkowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS/ZN** ustala się następujące przeznaczenie: tereny wód otwartych, zieleni nieurządzonej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) ochrona wód wraz z obudową biologiczną;
  - 2) zakaz wznoszenia budynków.

§ 31.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.WS** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: tereny wód otwartych – rzeka Bystrzyca;
  - 2) uzupełniające: urządzenia wodne – jaz, przepławka.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) ochrona wód wraz z obudową biologiczną;
  - 2) nakaz zapewnienia dostępu do wód, urządzeń melioracyjnych, hydrotechnicznych i hydroenergetycznych odpowiednim służbom odpowiedzialnym za eksploatację i utrzymanie.

§ 32.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.WS** ustala się przeznaczenie: tereny wód otwartych – rzeka Bystrzyca.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) ochrona wód wraz z obudową biologiczną;
  - 2) nakaz zapewnienia dostępu do wód, urządzeń melioracyjnych i hydrotechnicznych odpowiednim służbom odpowiedzialnym za eksploatację i utrzymanie.

§ 33.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3.WS, 4.WS, 5.WS, 6.WS** ustala się przeznaczenie: tereny wód otwartych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: ochrona wód wraz z obudową biologiczną.

§ 34.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.KS, 2.KS** ustala się następujące przeznaczenie: tereny komunikacji samochodowej – zespół garaży, parkingi, place manewrowe.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 3 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu).
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej w przedziale od 0,10 do 0,60;
  - 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 60 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) obowiązek przeznaczenia co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej na powierzchnię biologicznie czynną.

§ 35.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KD-Z** ustala się przeznaczenie: droga zbiorcza.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 13,5 m do 20 m, jak na rysunku planu;
  - 2) szerokość jezdni – min. 6 m;
  - 3) chodnik, oświetlenie;
  - 4) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej, pasów zieleni przyulicznej oraz elementów wyposażenia drogi.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 36.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.KD-Z** ustala się przeznaczenie: droga zbiorcza.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 7,5 m do 17 m, jak na rysunku planu;
  - 2) chodnik, oświetlenie;
  - 3) dopuszcza się lokalizację pasów zieleni przyulicznej oraz elementów wyposażenia drogi.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 37.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KD-L** ustala się przeznaczenie: droga lokalna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 5,5 m do 6 m, jak na rysunku planu;
  - 2) chodnik, oświetlenie;
  - 3) dopuszcza się lokalizację pasów zieleni przyulicznej oraz elementów wyposażenia drogi.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 38.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D** ustala się następujące przeznaczenie: droga dojazdowa.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających drogi: 1.KD-D - 12 m, 2.KD-D - 10 m, 3.KD-D - od 10,5 m do 12,5 m, 4.KD-D - od 6 m do 9 m, jak na rysunku planu;
  - 2) minimalna szerokość jezdni 5 m;
  - 3) chodnik;
  - 4) dopuszcza się lokalizację pasów zieleni przyulicznej, oświetlenia, miejsc parkingowych oraz elementów wyposażenia drogi.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 39.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.KDPJ, 2.KDPJ, 3.KDPJ** ustala się następujące przeznaczenie: droga pieszo-jezdna.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających drogi: 1.KDPJ - od 5,5 m do 8 m, 2.KDPJ - od 7 m do 8 m, 3.KDPJ - od 5 m do 10 m, jak na rysunku planu;
  - 2) elementy wyposażenia drogi pieszo-jezdnej.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 40.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDW** ustala się następujące przeznaczenie: droga wewnętrzna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, jak na rysunku planu;
  - 2) minimalna szerokość jezdni 5 m;
  - 3) chodnik;
  - 4) dopuszcza się lokalizację pasów zieleni przyulicznej, oświetlenia, miejsc parkingowych oraz elementów wyposażenia drogi.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 41.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.KDW** ustala się następujące przeznaczenie: droga wewnętrzna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 4,5 m do 22,5 m, jak na rysunku planu;
  - 2) minimalna szerokość jezdni 4,5 m;
  - 3) chodnik;
  - 4) dopuszcza się lokalizację pasów zieleni przyulicznej, oświetlenia, miejsc parkingowych oraz elementów wyposażenia drogi.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 42.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.KDR, 2.KDR, 3.KDR, 4.KDR, 5.KDR, 6.KDR** ustala się następujące przeznaczenie: droga transportu rolnego.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: szerokość w liniach rozgraniczających drogi 1.KDR – 6,5 m, 2.KDR - od 7 m do 10,5 m, 3.KDR - od 7 m do 8,5 m, 4.KDR – 11 m, 5.KDR - od 5,5 m do 6 m, 6.KDR - od 5 m do 8 m, jak na rysunku planu.

**Rozdział 4.**  
**Ustalenia końcowe**

§ 43.

Na podstawie art. 15 ust. 2, pkt 12, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na:

- 1) 20 % dla terenów oznaczonych symbolem M, MN, U, RM;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

§ 44.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§ 45.

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