

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
z dnia 2014 r.**

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 (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. 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 nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwałą Nr XXV/234/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 września 2012 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) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2.

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną ścianę zabudowy oraz żaden element wielkogabarytowych nośników reklamowych, przy czym zabudowa i wielkogabarytowe nośniki reklamowe nie muszą być usytuowane na tych liniach; elementy zabudowy tj. okapy, gzymsy, balkony, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,0 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą istniejących budynków (dopuszcza się przebudowę, remont, modernizację, itp.), urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, ogrodzeń i małej architektury, oraz obiektów portierni i innych z nią związanych;
- 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) **infrastruktura techniczna** - rozumie się przez to urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne;
- 7) **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) strefa A ochrony konserwatorskiej;
 - 6) strefa B ochrony konserwatorskiej;
 - 7) granica zabytkowego parku.
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 upraw polowych – **R**;
 - 14) tereny lasów i zadrzewień – **ZL**;
 - 15) tereny wód otwartych – **WS**;
 - 16) tereny dróg zbiorczych – **KD-Z**;
 - 17) tereny dróg dojazdowych – **KD-D**;
 - 18) tereny dróg pieszo-jezdných – **KDPJ**;
 - 19) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**;
 - 20) 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. Dopuszcza się, o ile przepisy rozdziału 3 nie stanowią inaczej lokalizację infrastruktury technicznej, przejazdów, dróg wewnętrznych, ogrodzeń.
2. Ustala się, że nowa zabudowa winna być realizowana w nawiązaniu do skali zabudowy na terenach sąsiednich.
3. Każdej działce należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej, wewnętrznej lub dróg pieszo-jezdných.
4. Dla działek narożnych lub zlokalizowanych w drugiej linii zabudowy należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny, o minimalnej szerokości 4,5 m na drogę wewnętrzną, publiczną lub pieszo-jezdną.
5. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla terenów MN, MW, M, U, WW, RM, KS obowiązują ustalenia § 13, ust. 2 i 3, § 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, § 24, ust. 2 i 3, § 33, 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 szczególności 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 realizacji w dolinie Bystrzycy przedsięwzięć mogących trwale lub okresowo spowodować obniżenie poziomu wody w rzece.
6. Ustala się zakaz lokalizacji działalności polegających na składowaniu, przetwórstwie i obrocie odpadami, w tym surowcami wtórnymi.
7. 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.
8. Ustala się obowiązek dotrzymania standardów sanitarno-higienicznych w obiektach hodowli zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Ustala się obowiązek przeznaczenia na terenach MN, MW, M oraz U powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych na różne formy zieleni z elementami małej architektury.
10. Ustala się wymóg oczyszczenia na terenach zainwestowanych wód opadowych zanieczyszczonych substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi przed odprowadzeniem ich do odbiornika.
11. Ustala się obowiązek gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych.
12. Ustala się konieczność zagospodarowania mas ziemnych usuwanych lub przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. Ustala się zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolem MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolem M, U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 4) dla terenów oznaczonych symbolem ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się strefę A ochrony konserwatorskiej obejmującą tereny o symbolach 5.U, 5.M, 7.M, ZP oraz część terenów o symbolach 5.ZL, 2.RZ, 3.KD-D, 2.KD-Z.
2. 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, 1.RZ, 2.KDW, 1.KDPJ, 2.KDPJ, 3.KD-D, 2.KD-Z.
3. Ustala się strefę OW ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem objętym ewidencją zabytków, obejmującą obszar w granicach planu miejscowego.
4. W strefie, o której mowa w ust. 1:
 - 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) nową zabudowę na obszarze folwarku dopuszcza się wyłącznie w miejscu historycznych budynków jako uzupełnienie historycznej zabudowy;
 - 3) na terenie zabytkowego parku obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni;
 - 4) w obrębie historycznego założenia parkowego obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 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.
5. W strefie, o której mowa w ust. 2:
- 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 wnętrza 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.
6. W strefie, o której mowa w ust. 3, dla robót budowlanych związanych z pracami ziemnymi na obszarze objętym ewidencją zabytków obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. 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. Wyznacza się obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

§ 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. Ze względu na prawidłowe funkcjonowanie lotniska Wrocław-Strachowice na całym obszarze objętym planem należy stosować nieprzekraczalne 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) ustala się zakaz lokalizacji nowych nadziemnych odcinków sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem sieci średniego i wysokiego napięcia;
 - 2) ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej w liniach rozgraniczających dróg;
 - 3) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 2, dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej innymi terenami.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody wyłącznie do celów gospodarczych.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych:
 - 1) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków do lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników;

- 3) ustala się zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - 1) ustala się, dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN, 2.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-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) 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 zakaz budowy elektroenergetycznych linii napowietrznych niskiego napięcia oraz lokalizacji słupowych stacji transformatorowych;
 - 3) ustala się zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji;
 - 4) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
 - 5) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz do czasu budowy sieci gazowej;
 - 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;
 - 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, jeżeli zapisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - 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, 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 m² 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 m² powierzchni użytkowej usług;
- 7) ustala się na terenie oznaczonym symbolem 5.U:
 - a) zapewnienie min. 1 miejsca postojowego na 100 m² 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) dla obszaru planu nie wyznacza się miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 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:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimalną powierzchnię działki – 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej minimalną powierzchnię działki – 600 m²,
 - 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° – 90°;
 - 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 – 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej minimalną powierzchnię działki – 600 m²,
 - c) minimalną szerokość frontu działki - 20 m,
 - d) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między 60° – 90°;
 - 3) na terenie MW:
 - a) minimalną powierzchnię działki – 2000 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki - 40 m,
 - c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między 60° – 90°;
 - 4) na terenach 1.U, 2.U, 3.U:
 - a) minimalną powierzchnię działki – 1200 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki - 20 m,
 - c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między 60° – 90°;
 - 5) na terenie 4.U:
 - a) minimalną powierzchnię działki – 800 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki - 20 m,
 - c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między 60° – 90°;
 - 6) na terenie 5.U:
 - a) minimalną powierzchnię działki – 1500 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki - 20 m,
 - c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między 60° – 90°.

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 obowiązuje:
 - 1) minimalna powierzchnia działki – 2 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki - 1 m;
 - 3) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi nie może być mniejszy niż 30°.

§ 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się, w całym obszarze objętym planem, dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
2. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1.KD-Z, 2.KD-Z, 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 1.KDW, 2.KDW, 1.KDPJ, 2.KDPJ, 3.KDPJ, 1.KDR, 2.KDR, 3.KDR, 4.KDR, 5.KDR, 6.KDR, 7.KDR zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 13.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN**, **2.MN** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza;
 - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się lokalizację na jednej działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego, budynek mieszkalny dopuszcza się wyłącznie, jeśli na jedno mieszkanie przypada część działki o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) 800 m² – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) 600 m² – 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;
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, bez ograniczeń ich ilości;
 - 4) 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);
 - 5) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 30°-45°;
 - 6) dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym;
 - 7) maksymalna szerokość lukarn i świetlików nie może przekraczać 30 % szerokości dachu;
 - 8) 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;
 - 9) 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 ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ustala się min. powierzchnię działki na 800 m²;

- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej ustala się min. powierzchnię działki na 600 m²;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,10 do 0,90;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna min 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość ogrodzeń od strony dróg KDW, KD-D i KD-Z max. 1,6 m;
- 6) dla ogrodzeń od strony dróg KDW, KD-D i KD-Z o wysokości powyżej 1,2 m nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych.

§ 14.

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) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza,
 - b) zabudowa zagrodowa,
 - c) usługi zakresu handlu, gastronomii, hotelarstwa, oświaty, edukacji i pomocy społecznej, sportu i rekreacji, administracji i obsługi biurowej, rzemiosła oraz innych usług komercyjnych i publicznych;
 - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna, wał przeciwpowodziowy, drogi wewnętrzne.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) za zgodne z planem uważa się istniejącą zabudowę wielorodzinną;
 - 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy wielorodzinnej na terenie oznaczonym symbolem 3.M;
 - 3) dopuszcza się lokalizację na jednej działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego, budynek mieszkalny dopuszcza się wyłącznie, jeśli na jedno mieszkanie przypada część działki o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) 800 m² – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) 600 m² – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego bliźniaczego,
 - c) 800 m² – dla budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej;
 - 4) 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 3.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 4.KD-D, jak na rysunku planu;
 - 5) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, bez ograniczeń ich ilości;
 - 6) 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) dla terenu 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) dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym,
 - f) maksymalna szerokość lukarn nie może przekraczać 30 % szerokości dachu;

- 7) dla budynków wpisanych do ewidencji zabytków ustala się:
 - a) nie dopuszcza się zmiany wysokości,
 - b) nie dopuszcza się zmiany formy i spadków dachów,
 - c) dachy kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym,
 - d) nie dopuszcza się zmiany rozplanowania zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz ich parametrów wielkościowych,
 - e) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy maksymalnie o 10%,
 - f) 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;
- 8) 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 zmianę rozplanowania zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz ich parametrów wielkościowych,
 - f) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy maksymalnie o 50%;
- 9) 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 ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zagrodowej i usług ustala się min. powierzchnię działki na 800 m²;
 - 2) dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej ustala się min. powierzchnię działki na 600 m²;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,10 do 1,20;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość ogrodzeń od strony dróg KDPI, KDW, KD-D i KD-Z max 1,6 m;
 - 6) dla ogrodzeń od strony dróg KDPI, KDW, KD-D i KD-Z o wysokości powyżej 1,2 m nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych.

§ 15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) uzupełniające: garaże, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 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 ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się min. powierzchnię działki na 2000 m²;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,10 do 1,20;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: usługi w tym: gastronomia, handel detaliczny, obsługa ludności, rzemiosło, turystyka, wypoczynek, sport, rekreacja;
 - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 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 ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się min. powierzchnię działki na 1200 m²;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,10 do 0,90;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej.

§ 17.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.U, 3.U** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: usługi w tym: finanse, gastronomia, handel detaliczny, obsługa ludności, rzemiosło, obsługa firm, oświata, turystyka, wypoczynek, sport, rekreacja oraz inne usługi komercyjne i publiczne;
 - 2) uzupełniające: zieleń izolacyjna, infrastruktura techniczna, parkingi, garaże wbudowane, drogi wewnętrzne i place manewrowe.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 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 dróg 2.KD-D, jak na rysunku planu,
 - b) dla terenu 3.U w odległości 8 m od linii rozgraniczających dróg 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 ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się min. powierzchnię działki na 1200 m²;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,10 do 1,20;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.U** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: usługi w tym: gastronomia, handel detaliczny, obsługa ludności, rzemiosło, obsługa firm, kultura, wypoczynek, sport, rekreacja;
 - 2) uzupełniające: zieleń izolacyjna, infrastruktura techniczna, parkingi, garaże wbudowane, drogi wewnętrzne.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 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 ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się min. powierzchnię działki na 800 m²;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,10 do 1,20;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej.

§ 19.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.U** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) usługi w tym: gastronomia, handel detaliczny, kultura, obsługa ludności, rzemiosło, służba zdrowia, turystyka, wypoczynek, sport, rekreacja,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna;
 - 2) uzupełniające: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna, urządzenia wodne.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy za wyjątkiem odtworzeniowej zabudowy historycznej;
 - 2) na terenie zabytkowego parku obowiązują ustalenia § 7 ust. 4, pkt 3, 4 niniejszej uchwały;
 - 3) dla budynków wpisanych do ewidencji zabytków ustala się:
 - a) nie dopuszcza się zmiany wysokości,
 - b) nie dopuszcza się zmiany formy i spadków dachów,
 - c) dachy kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym,
 - d) nie dopuszcza się zmiany rozplanowania zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz ich parametrów wielkościowych.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,10 do 0,30;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 20.

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:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne;
 - 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,10 do 0,75;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 30% powierzchni działki.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące urządzeń wodnych oraz infrastruktury technicznej zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 21.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IT** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: 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 ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 22.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZD** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ogrody działkowe, uprawy ogrodnicze, zieleń urządzona,
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna, ciągi piesze.

§ 23.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej, cieków, wód otwartych, infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych (wał przeciwpowodziowy).
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. 4, pkt 3, 4 niniejszej uchwały.

§ 24.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
 - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna, drogi gospodarcze transportu rolnego.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi 1.KD-Z oraz w odległości min. 11 m od linii rozgraniczających terenu 1.MN, 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 m²;
 - 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 ceglonym, 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 ustalenia dotyczące 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.

§ 25.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.R, 2.R, 3.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 7.R, 8.R** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny upraw polowych, łąk, cieków, lasów, zadrzewień;
 - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna, drogi gospodarcze transportu rolnego.
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.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują zakaz obsługi z drogi 1.KD-Z.

§ 26.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.RZ, 2.RZ** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny łąk i pastwisk, upraw polowych, cieków, lasów, zadrzewień;
 - 2) uzupełniające: tereny infrastruktury technicznej, urządzenia wodne (wał przeciwpowodziowy).
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.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują zakaz obsługi z drogi 2.KD-Z.

§ 27.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.ZL, 2.ZL, 3.ZL** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny lasów i zadrzewień;
 - 2) uzupełniające: ciek, zadrzewienia.
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.

§ 28.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **4.ZL, 5.ZL, 6.ZL** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny lasów i zadrzewień;
 - 2) uzupełniające: ciek, zadrzewienia.
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 6.ZL dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;
 - 3) dla terenu 4.ZL dopuszcza się lokalizację wału przeciwpowodziowego;
 - 4) konieczność konserwacji istniejących rowów melioracyjnych i użytkowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS/ZN** ustala się następujące przeznaczenie:
podstawowe: 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;
 - 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

§ 30.

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.

§ 31.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.WS** ustala się przeznaczenie podstawowe: 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.

§ 32.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3.WS, 4.WS, 5.WS, 6.WS** ustala się przeznaczenie podstawowe: 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.

§ 33.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.KS, 2.KS** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny komunikacji samochodowej – zespół garaży, parkingi, drogi wewnętrzne, place manewrowe;
 - 2) uzupełniające: niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
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) obowiązek przeznaczenia co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej na powierzchnię biologicznie czynną.

§ 34.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KD-Z** ustala się przeznaczenie podstawowe: 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.

§ 35.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.KD-Z** ustala się przeznaczenie podstawowe: 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.

§ 36.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: 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 6 m do 9 m, 4.KD-D – od 5,5 m do 6 m, jak na rysunku planu;
 - 2) minimalna szerokość jezdni 5 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) dla drogi 4.KD-D minimalna szerokość pasa ruchu 2,5 m
 - 4) chodnik;
 - 5) 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.

§ 37.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.KDPJ, 2.KDPJ, 3.KDPJ** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: 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 10 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.

§ 38.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDW** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: 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.

§ 39.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.KDW** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: 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.

§ 40.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.KDR, 2.KDR, 3.KDR, 4.KDR, 5.KDR, 6.KDR, 7.KDR** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: 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 12,5 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, 7.KDR - od 5,5 m do 6 m, jak na rysunku planu.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 41.

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.

§ 42.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kąty Wrocławskie.

§ 43.

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