

projekt

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI WSZEMIŁOWICE**

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

Kąty Wrocławskie, wrzesień 2016

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wszemiłowice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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 2016r., poz. 778 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XL/426/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 stycznia 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wszemiłowice, po stwierdzeniu, iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie wprowadzonego uchwałą Nr VII/57/15 z dnia 30 kwietnia 2015 r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Wszemiłowice - w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały - zwany dalej planem.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 3, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
 - 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego;
 - 6) budynek ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków objęty ochroną na mocy zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 7) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolami: MN, MW, M, M/U, MN/U, RU, U, IT, TW, R, KDZ, KDL, KDD, KDg.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 4.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć towarzyszące niezbędne urządzenia budowlane, dojścia i dojazdy do budynków i innych obiektów, zieleni oraz zjazdów na działki, a w przypadku zabudowy usługowej i produkcyjnej również parkingi;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanego budynku; wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) obiektach pomocniczych – należy przez to rozumieć wiaty garażowe i gospodarcze, altany ogrodowe oraz obiekty małej architektury, a w przypadku zabudowy zagrodowej również budowle rolnicze;
- 5) przeznaczeniu podstawowemu terenu – należy przez to rozumieć wiodący sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu lub zagospodarowaniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu mogące być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu;
- 7) powierzchni zabudowy budynków – należy przez to rozumieć powierzchnię pod nadziemnymi częściami budynków, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian budynku;
- 8) produkcji nieuciążliwej - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną niezaliczoną do przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem.

ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

§ 5.

W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą nowych budynków oraz rozbudowywanych części budynków istniejących;
- 2) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków lub ich części, znajdujących się w mniejszej odległości od dróg niż określają to wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) za zgodne z planem uznaje się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków o geometrii dachu lub wysokości niezgodnej z ustaleniami określonymi w planie, bez konieczności dostosowywania formy dachu i wysokości budynku do ustaleń planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w pkt 4;
- 4) w przypadku nadbudowy istniejących budynków oraz przebudowy istniejących budynków w zakresie zmiany geometrii dachu, obowiązują ustalenia określone w planie jak dla nowej zabudowy;
- 5) określone w planie ustalenia dotyczące geometrii dachów budynków nie wiążą obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji obiektów przekraczających 20m wysokości, za wyjątkiem obiektów związanych z łącznością publiczną;
- 7) ustalenia określone w Rozdziale III dla poszczególnych terenów, dotyczące dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków gospodarczych i garażowych, dotyczą również odpowiednio wiat gospodarczych i garażowych;
- 8) za zgodne z ustaleniami planu uznaje się lokalizację bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny:
 - a) oznaczony symbolem MN – zaliczony do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) oznaczony symbolem MW – zaliczony do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zamieszkania zbiorowego,
 - c) oznaczone symbolami: M/U, MN/U, M – zaliczone do terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami: MN, M/U, 1U ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi, obiektów handlu hurtowego, a także punktów skupu i składowania surowców wtórnych i zakładów kamieniarskich;
- 3) w terenach oznaczonych symbolami: M, MN/U, 2U, ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z handlem hurtowym, punktów skupu i składowania surowców wtórnych i zakładów kamieniarskich;
- 4) w terenach położonych poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, z wyłączeniem terenów komunikacji, dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych oraz tablic reklamowych, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 6 i 7;
- 5) w terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, z wyłączeniem terenów komunikacji, ustala się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych z dopuszczeniem szyldów w formie tablic reklamowych, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 6 i 7;
- 6) w terenach innych niż tereny komunikacji, maksymalna powierzchnia tablicy reklamowej nie może przekraczać $1,5m^2$, przy czym dopuszcza się instalowanie maksymalnie jednej reklamy na działce;
- 7) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych w terenach komunikacji drogowej o maksymalnej powierzchni wynoszącej $0,5m^2$;
- 8) na obszarze położonym poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, ustala się zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego elewacji budynków mieszkalnych;
- 9) ustala się zakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm, przy czym maksymalną wysokość ogrodzeń od strony dróg ustala się na 1,80m;
- 10) obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – OWO 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” – wymagającego wysokiej ochrony.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytków obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze objętym planem, występują obszary i obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - a) historyczny układ ruralistyczny wsi,
 - b) budynek mieszkalno - gospodarczy nr 20;
- 2) obiekt figurujący w wojewódzkiej ewidencji zabytków, o którym mowa w pkt 1 lit. b, obejmuje się ochroną konserwatorską, polegającą na:
 - a) poddaniu restauracji i modernizacji technicznej obiektu zabytkowego z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - b) zachowaniu bryły, kształtu i geometrii dachu, zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych oraz kolorystyki elewacji,
 - c) utrzymaniu, a w przypadku zniszczenia, odtworzeniu historycznego detalu architektonicznego,
 - d) zachowaniu kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, utrzymaniu lub odtworzeniu oryginalnej stolarki okien i drzwi,
 - e) zharmonizowaniu nowych otworów z zabytkową elewacją budynku,
 - f) zachowaniu układu i wystroju wnętrza oraz dążeniu do jego odtworzenia,
 - g) montowaniu elementów elewacyjnych instalacji technicznych oraz reklam z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektu;

- 3) ustala się wyznaczoną na rysunku planu strefę ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, równoznaczną z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w granicach której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) należy przyznać pierwszeństwo działaniom odtworzeniowym i rewitalizacyjnym oraz należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu,
 - b) modernizacja, przebudowa i rozbudowa istniejących obiektów oraz realizacja nowej zabudowy, powinny być zharmonizowane z historyczną kompozycją przestrzenno – architektoniczną oraz powinny nawiązywać do tradycyjnej, lokalnej zabudowy pod względem gabarytów, skali, ukształtowania bryły, kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego, podziałów otworów okiennych i drzwiowych,
 - c) ustala się zakaz umieszczania reklam niezwiązanych bezpośrednio z obiektem, dopuszcza się umieszczanie szyldów w nieagresywnej formie,
 - d) ustala się zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego elewacji budynków;
 - e) ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych linii energetycznych,
 - f) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących silosów,
 - g) ustala się nakaz zachowania historycznego układu dróg, cieków i drzewostanu;
- 4) na obszarze objętym granicą opracowania, wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, w granicach której, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych powodzią, obowiązuje ustalenie: na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q1% i Q10%) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 9.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, obowiązuje ustalenie: w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy” obowiązują nakazy i zakazy określone w rozporządzeniu Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21 listopada 2006r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy” (dz. Urz. Woj. Doln. Nr 252. poz. 3735 oraz z 2008r. Nr 317 poz. 3923).

§ 10.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w terenie: 1U obowiązują ustalenia określone w § 16 ust. 7, § 6 pkt 5 i 6 oraz § 7 pkt 3 lit. c;
- 2) w terenach: 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD obowiązują ustalenia określone w § 16 ust. od 13 do 15, § 14 pkt 1 oraz w § 6 pkt 7.

§ 11.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek wynoszącą:
 - a) 1000m² - w terenie 1MN/U,
 - b) 700m² - w pozostałych terenach;
- 2) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 20m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90° z tolerancją do 15°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1-3, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną oraz drogi.

12.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w granicach pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania wyznaczonego wzdłuż linii elektroenergetycznej SN, którego granice przebiegają w odległości 2,5m od osi linii, obowiązuje:

- a) zakaz nasadzeń zieleni o wysokości przekraczającej 3,0m,
 - b) nakaz określony w § 13 pkt 4,
 - c) zakaz lokalizacji budynków niezwiązanych z energetyką;
- 2) w przypadku jeśli odległość 0,3m od rzutu skrajnych przewodów linii elektroenergetycznej SN wykracza poza granice pasa technologicznego, ustalenia określone w pkt 1 należy stosować dla obszaru odpowiednio poszerzonego pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania linii SN.

§ 13.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie infrastruktury technicznej dystrybucyjnej:
 - a) na obszarze planu, za wyjątkiem terenów: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnej,
 - b) w terenach: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci infrastruktury technicznej dystrybucyjnej, z dopuszczeniem remontu i przebudowy istniejących sieci i urządzeń naziemnych;
- 2) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z łącznością publiczną, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązuje zapewnienie dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji;
- 5) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - ustala się zakaz lokalizacji indywidualnych ujęć wody pitnej,
 - b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - ustala się zakaz realizacji trafostacji słupowych,
 - ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia,
 - ustala się zakaz realizacji wolnostojących elektrowni wiatrowych,
 - dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazu określonego w tiret czwarte,
 - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - docelowo ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami określonymi w przepisach odrębnych,
 - do czasu realizacji sieci gazowej, dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,
 - d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: obowiązują ustalenia określone w pkt 2,
 - e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych,
 - wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki albo odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
 - w przypadku prowadzenia działalności usługowej lub produkcyjnej ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora,
 - f) w zakresie zagospodarowania odpadów:
 - ustala się sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów, a miejsce takie należy obudować,
 - g) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło:
 - ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,

- dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem określonych w pkt 5 lit. b tiret czwarte.

§ 14.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, drogowych obiektów inżynierskich, infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, zieleni przydrożnej, zjazdów oraz obiektów małej architektury;
- 2) za zgodne z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg: miejsc postojowych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne;
- 4) obowiązują następujące parametry dróg, o których mowa w pkt 3:
 - a) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, dla których ustala się minimalną szerokość pasa drogowego wynoszącą 10,0 m,
 - b) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych, obowiązuje realizacja placów do zawracania, o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m,
 - c) w rejonie skrzyżowań dróg należy stosować trójkąty widoczności o wymiarach 5,0 m x 5,0m;
- 5) każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, a w przypadku działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową – do drogi publicznej, drogi wewnętrznej albo do drogi transportu rolnego, przy czym każdej nowo wydzielanej działce budowlanej należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny o szerokości min. 4,5m;
- 6) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:
 - a) dla nowych budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej: 2 stanowiska postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny, a w przypadku realizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 30m² powierzchni lokalu użytkowego,
 - b) dla budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej: 1 stanowisko postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny, a w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 30m² powierzchni lokalu użytkowego,
 - c) dla budynków mieszkalno-usługowych: 1 stanowisko postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 30m² powierzchni lokalu usługowego,
 - d) dla nowych budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 40m² powierzchni użytkowej budynku,
 - e) dla nowych budynków produkcyjnych: 1 stanowisko postojowe na każde 100m² powierzchni całkowitej budynku;
- 6) ponadto na całym obszarze objętym planem, liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych;
- 7) ustala się następujący sposób realizacji miejsc postojowych:
 - a) w przypadku budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej - jako stanowiska postojowe zewnętrzne lub garażowe,
 - b) w przypadku budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej, budynków mieszkalno - usługowych, budynków usługowych i produkcyjnych - jako stanowiska zewnętrzne, garażowe lub w formie parkingów.

§ 15.

W zakresie obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyznacza się liniami rozgraniczającymi teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ stanowiący obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 2) wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1IT, 2IT stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 16.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;
 - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów pomocniczych,
 - c) infrastruktury towarzyszącej;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa usługowa,
 - 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące:
 - 700m² - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 450m² - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 700m²,
 - c) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 450m²,
 - d) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 2KDD i 1KDZ,
 - g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać:
 - 0,6 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 0,7 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, w przypadku lokalizacji towarzyszącego budynku usługowego,
 - 0,8 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - h) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 30 % powierzchni działki budowlanej - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz 40% - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - i) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz 30% - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
 - b) budynki mieszkalne należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - c) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9,0m,

- d) wysokość budynków usługowych nie może przekraczać 7,0m,
 - e) wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 6,0m,
 - f) w przypadku tynkowanych elewacji budynków należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółci i zieleni;
 - g) dachy budynków - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. h,
 - h) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych parterowych, kąty nachylenia głównych połaci dachowych budynków lokalizowanych na działce muszą mieścić się w przedziale od 32° do 45°.
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**;
 - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
 - a) zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
 - b) lokalizację towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów pomocniczych,
 - c) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
 - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości od 5,0m do 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
 - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 50 % powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 1,2,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) teren położony jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
 - c) dopuszcza się wydzielanie lokali usługowych w parterze budynku mieszkalnego,
 - d) wysokość budynku mieszkalnego nie może przekraczać 12,0m,
 - e) wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 6,0m,
 - f) w przypadku tynkowanych elewacji budynków należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, beżu i żółci,
 - g) dachy budynków - dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym.
3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1M/U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej**;
 - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
 - a) zachowanie istniejącego budynku mieszkalno - usługowego,
 - b) lokalizację towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów pomocniczych,
 - c) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
 - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,

- b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 1,2,
- a) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
- b) teren położony jest częściowo na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalno - usługowych,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku mieszkalno - usługowego,
 - c) wysokość budynku mieszkalno - usługowego nie może przekraczać 12,0m,
 - d) wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 6,0m,
 - e) w przypadku tynkowanych elewacji budynków należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, beżu i żółci,
 - f) dachy budynków - dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym.
- 4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN/U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej**;
 - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków usługowych,
 - c) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych,
 - d) infrastruktury towarzyszącej;
 - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące:
 - 1000m² - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 550m² - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1000m²,
 - c) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 550m²,
 - d) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDZ oraz w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowo - wschodniej,
 - e) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,8,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - g) teren położony jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, na którym obowiązują przepisy odrębne;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,

- b) budynki mieszkalne należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - c) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać 9,0m,
 - d) wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 6,0m,
 - e) w przypadku tynkowanych elewacji budynków, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółci, zieleni,
 - f) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. g,
 - g) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych parterowych, kąty nachylenia głównych połaci dachowych budynków lokalizowanych na działce muszą mieścić się w przedziale od 32° do 45°.
5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1M** do **4M**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz zagrodowej, z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej;**
 - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
 - c) budynków usługowych,
 - d) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych niezwiązanych z zabudową zagrodową oraz obiektów pomocniczych,
 - e) infrastruktury towarzyszącej;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa produkcyjna i magazynowo - składowa,
 - 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą:
 - 700m² - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 450m² - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 700m²,
 - c) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 450m²,
 - d) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - w terenie 1M w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 1KDD i 1KDG oraz w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
 - w terenie 2M w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 1KDD i 2KDD, w odległości od 6,0m do 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDZ oraz w odległości od 2,0m do 4,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
 - w terenie 3M w odległości od 2,0m do 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
 - w terenie 4M w odległości od 2,5m do 3,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL oraz w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowo - wschodniej,
 - e) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 50 % powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 1,0,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - g) teren 1M położony jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,

- h) teren 2M położony jest częściowo na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - i) teren 3M położony jest częściowo na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym w przeważającej części na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz w przeważającej części na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - j) teren 4M położony jest częściowo na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
 - b) budynki mieszkalne lokalizowane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, należy projektować o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - c) budynki mieszkalne lokalizowane poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - d) wysokość nowych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9,0m,
 - e) wysokość budynków inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej nie może przekraczać 10,0m,
 - f) wysokość budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych nie może przekraczać 8,0m,
 - g) wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych niezwiązanych z zabudową zagrodową nie może przekraczać 6,0m,
 - h) budynki lokalizowane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, należy projektować na rzucie prostokąta,
 - i) w odniesieniu do budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, ustala się nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,
 - j) w przypadku tynkowanych elewacji budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, beżu, jasnej żółci;
 - k) w przypadku tynkowanych elewacji budynków lokalizowanych poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółci, zieleni;
 - l) w terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką cementową lub ceramiczną w kolorze ceglastym,
 - m) w terenach położonych poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. n,
 - n) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych parterowych, kąty nachylenia głównych połaci dachowych budynków lokalizowanych na działce muszą mieścić się w przedziale od 32° do 45°.

6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy usługowej**;
 - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków związanych z usługami kultury, oświaty i administracji.
 - b) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych,
 - c) infrastruktury towarzyszącej;
 - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
 - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 50 % powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 1,0,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) teren położony jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków usługowych nie może przekraczać 10,0m,
 - b) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 6,0m,
 - c) budynki należy projektować na rzucie prostokąta,
 - d) ustala się nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,
 - e) w przypadku tynkowanych elewacji budynków, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, beżu, jasnej żółci;
 - f) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką cementową lub ceramiczną w kolorze ceglastym.
7. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy usługowej**;
 - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków usługowych,
 - b) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych,
 - c) infrastruktury towarzyszącej;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) zabudowa produkcyjna – produkcja nieuciążliwa,
 - b) budynki magazynowe i składowe;
 - 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące 1000m²,
 - b) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 2,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
 - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 1,0,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) teren położony jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią

- Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków usługowych nie może przekraczać 9,0m w przypadku zastosowania dachów stromych lub 7,0m w przypadku zastosowania dachów płaskich,
 - b) wysokość budynków produkcyjnych, magazynowych i składowych nie może przekraczać 8,0m - w przypadku zastosowania dachów spadzistych lub 7,0m w przypadku zastosowania dachów płaskich,
 - c) wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 6,0m,
 - d) w przypadku tynkowanych elewacji budynków, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółci, zieleni,
 - e) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub płaskie.
 8. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1RU**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny ośrodków obsługi produkcji rolnej**;
 - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
 - a) lokalizację budynków inwentarskich, magazynowych oraz gospodarczych,
 - b) lokalizację towarzyszących budynków garażowych oraz obiektów pomocniczych,
 - c) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
 - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 1,0,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) teren położony jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12,0m,
 - b) w przypadku tynkowanych elewacji budynków należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, beżu, jasnej żółci;
 - c) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką cementową lub ceramiczną w kolorze ceglastym.
 9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1IT**, **2IT**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny infrastruktury technicznej**;
 - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) teren oznaczony symbolem 1IT położony jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
 - b) teren oznaczony symbolem 2IT położony jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.

10. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1TW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny infrastruktury związanej z ochroną przeciwpożarową**;
 - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się utrzymanie zbiornika przeciwpożarowego,
 - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: teren położony jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.
11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R** dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny rolnicze**;
 - 2) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej związanej z rolnictwem,
 - b) teren 1R położony jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - c) teren 2R położony jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - d) teren 3R położony jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, na którym obowiązują przepisy odrębne,
 - e) teren 4R położony jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - f) teren 5R położony jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.
12. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg publicznych – droga klasy „Z” – zbiorczej**;
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 10,0m do 12,0m.
13. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg publicznych – droga klasy „L” – lokalnej**;
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 10,5m do 17,0m.
14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD 2KDD**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg publicznych – droga klasy „D” – dojazdowej**;
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10,0m.
15. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3KDD**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg publicznych – droga klasy „D” – dojazdowej** - poszerzenie;
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 4,0m do 6,0m - zgodnie z rysunkiem planu.
16. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDg**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg transportu rolnego** - poszerzenie;
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 4,0m do 4,5m - zgodnie z rysunkiem planu.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 17.

Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.), ustala się w wysokości:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami: MN, M/U, MN/U, M, MW, RU, U;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§ 19.

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