

# TEREN

SPÓŁKA Z O.O.

PRZEDSIĘBIORSTWO ZAGOSPODAROWANIA MIAST I OSIEDLI  
URBAN DEVELOPMENT ENTERPRISE LTD

90-448 ŁÓDŹ, ul. ŻWIRKI 1C LOK. 3,

tel. (42) 632-02-83,

e-mail: [biuro@teren-urbanistyka.pl](mailto:biuro@teren-urbanistyka.pl)



etap: czwarte wyłożenie do publicznego wglądu (12.08.2022 r. - 05.09.2022 r.)

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI  
PIETRZYKOWICE**

**Temat:** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi  
Pietrzykowice

**Umowa:** Nr ZP 272.16.2017 z dnia 25.04.2017 r.

**Zamawiający:** Gmina Kąty Wrocławskie

**Wykonawca:** Przedsiębiorstwo Zagospodarowania Miast i Osiedli  
„TEREN” Sp. z o.o. 90-448 Łódź ul. Żwirki 1 C lok. 3

**Autor planu:** mgr inż. arch. Ewa Krakowska  
- *uprawnienia urbanistyczne nr 1099/90*

- sierpień 2022 r. -

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583 i 1005) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą Nr XXVII/359/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice, oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonego przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr XXI/300/20 z dnia 25 czerwca 2020 r. - Rada Miejska uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu stanowiący załącznik nr 1, sporządzony w skali 1:1000, będący integralną częścią planu;
- 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 stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, zapisane w postaci elektronicznej - stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2.** Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek; linie te nie dotyczą urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone przeznaczenie wydzielone liniami rozgraniczającymi, które stanowi wiodący sposób zagospodarowania terenu;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który uzupełnia, wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje nie więcej niż 45 % powierzchni terenu zagospodarowanego zgodnie z jego podstawowym przeznaczeniem; nie może ono stanowić samodzielnego przeznaczenia terenu;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.

**§ 3. 1.** W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie, z uwagi na niewystępowanie na obszarze objętym planem, nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic, sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) terenów górniczych;
- 5) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 6) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej - równoznaczna z obszarem ujętym w ewidencji zabytków;
- 5) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego - równoznaczna z obszarem objętym w ewidencji zabytków;
- 6) granica ograniczonego użytkowania, strefa ochronna (II) dla obiektu technicznego zlokalizowanego w kompleksie wojskowym nr 4576 Pietrzykowice;
- 7) granica strefy ochronnej (III) dla obiektu technicznego zlokalizowanego w kompleksie wojskowym nr 4576 Pietrzykowice;
- 8) symbole określające przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia oraz odpowiadające im oznaczenia użyte w uchwale:

- 1) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 2) **M** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 3) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej;
- 5) **P/U** – tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług;
- 6) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;

- 7) **ZN** - tereny zieleni nieurządzonej;
- 8) **R** – tereny rolne;
- 9) **WS** – tereny wód powierzchniowych;
- 10) **KDG**– tereny dróg publicznych klasy głównej;
- 11) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 12) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 13) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 14) **KDPJ** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnym;
- 15) **KDg**– tereny dróg transportu rolnego.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

**§ 6.** Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) realizację nowych budynków oraz rozbudowywanych części istniejących budynków zgodnie z liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym dla budynków lub ich fragmentów zlokalizowanych poza lub na tej linii dopuszcza się przebudowę i rozbudowę, wyłącznie w kierunku tej linii,
  - b) 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,
  - c) 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 lit. d),
  - d) w przypadku nadbudowy i przebudowy istniejących budynków w zakresie zmiany geometrii dachu, obowiązują ustalenia określone w planie jak dla nowej zabudowy,
  - e) określone w planie ustalenia dotyczące geometrii dachów budynków nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej i obiektów pomocniczych;
- 2) w terenie M, MN i RM na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż:
  - a) 700 m<sup>2</sup> - w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) 450 m<sup>2</sup> - w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej,
  - c) 1500 m<sup>2</sup> - w zabudowie zagrodowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego dla działek o powierzchni mniejszej niż wskazane w pkt 2), wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu;
- 4) za zgodne z planem uznaje się lokalizację na granicy działki budowlanej budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych;
- 5) zakaz realizacji obiektów o wysokości 15 m n.p.t. i wyższych, za wyjątkiem obiektów związanych z łącznością publiczną o wysokości nie przekraczającej 20 m;
- 6) zakaz lokalizacji wolnostojących elektrowni wiatrowych.

**§ 7.** W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej – dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych odpowiednio:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem MN – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) na terenie oznaczonym symbolem M – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - c) na terenie oznaczonym symbolem U – w przypadku wystąpienia zabudowy mieszkaniowej – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - d) na terenie oznaczonym symbolem RM - jak dla terenu zabudowy zagrodowej;
- 3) w zakresie melioracji:
- a) zachowanie rowów melioracji wodnych szczegółowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z obowiązkiem zachowania pasa terenu, wolnego od zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w przypadku wystąpienia niezainwentaryzowanej sieci drenarskiej, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w terenach oznaczonych symbolami MN, M ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami wulkanizacyjnymi, a także punktów skupu i składowania surowców wtórnych, obiektów handlu hurtowego, zakładów kamieniarskich, tartaków;
- 6) część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 Subzbiornik Prochowice – Środa Śl., na którym obowiązują wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, z uwagi na przepisy związane z funkcjonowaniem lotniska Wrocław - Strachowice, obowiązuje ograniczenie wysokości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w granicach strefy ograniczonego użytkowania, strefa ochronna (II) dla obiektu technicznego zlokalizowanego w kompleksie wojskowym nr 4576 Pietrzykowice, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające z Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego nr 11 z dnia 8 stycznia 2003 r. w sprawie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla wojskowego kompleksu 4576 w Pietrzykowicach, z zakazem zabudowy na działkach nr 67/2, 68 i 69;
- 9) ze względu na położenie terenów objętych planem w zasięgu strefy ochronnej (III) dla obiektu technicznego zlokalizowanego w kompleksie wojskowym nr 4576 Pietrzykowice, ustanowionej decyzją lokalizacyjną Komisji Planowania przy Radzie Ministrów nr 02/78 z dnia 10 stycznia 1978 r., ustala się jako nieprzekraczalne wysokości obiektów budowlanych następujące rzędne:
- a) dla terenu znajdującego się na północ od ulic Radarowej i Wrocławskiej:
    - w odległości 350 m od obiektu - rzędnej 141,4 m n.p.m.,
    - w odległości 1700 m od obiektu - rzędnej 146,5 m n.p.m.,
  - b) dla terenu znajdującego się na południe od ulic Radarowej i Wrocławskiej:
    - w odległości 450 m od obiektu - rzędnej 141,8 m n.p.m.,
    - w odległości 800 m od obiektu - rzędnej 143,0 m n.p.m.

#### **§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

1. Ustala się strefę "OW" ochrony konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązują następujące wymogi:

- 1) ochrona stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod numerami:
- a) 1/22/81-27 AZP – cmentarzysko szkieletowe z epoki kamienia i I okresu epoki brązu,
  - b) 6/27/81-27 AZP – osada ludności kultury łużyckiej z okresu halsztackiego C,
  - c) 7/28/91-27 AZP – cmentarzysko szkieletowe ludności kultury unietyckiej z I okresu epoki brązu,
  - d) 12/65-81-27 AZP – osada pradziejowa, osada z okresu późnego średniowiecza – XIV w.,
  - e) 13/66/81-27 AZP – osada pradziejowa oraz wieś o metryce średniowiecznej;

- 2) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku nowo odkrywanych stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia jak dla stanowisk rozpoznanych, z koniecznością przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się ochronę obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

1) wykaz obiektów wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

- a) historyczny układ ruralistyczny wsi,
- b) zespół pałacowy:
  - oficyna mieszk.-gosp. – ul. Fabryczna 5,
  - dom administratora – ul. Fabryczna 3,
  - obora – ul. Fabryczna 2,
  - park pałacowy,
- c) zespół folwarku:
  - oficyna mieszk. – ul. Główna 15,
  - oficyna mieszk.-gosp. – ul. Fabryczna 1,
  - obora I,
  - obora II,
  - stodoła,
- d) zespół mieszk.-gosp.:
  - bud. mieszk.-gosp. – ul. Główna 12/12 a,
  - bud. mieszk.-gosp. – ul. Główna 12/12 a,
  - warsztat, ob. obora – ul. Główna 12/12 a,
  - warsztat II – ul. Główna 12/12 a,
  - obora – ul. Główna 12/12 a,
  - stodoła – ul. Główna 12/12 a,

2) dla obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 1 ustala się następujące wymagania dotyczące zasad ochrony:

- a) zachowanie bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych,
- b) utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,
- c) zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, utrzymaniem lub odtworzeniem oryginalnej stolarki okien i drzwi; w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją,
- d) ochrona zachowanego układu i wystroju wnętrza, z dążeniem do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
- e) stosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramicznych lub tynkowych pokryć ścian zewnętrznych, z zakazem stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
- f) postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) na terenie zabytkowego parku ustala się:

- a) działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
- b) obowiązek zachowania historycznego układu przestrzennego i kompozycyjnego zieleni,
- c) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi, ewentualna nowa zabudowa wyłącznie w miejscu historycznych budynków (pałac), jako uzupełnienie historycznej zabudowy.

3. Ustala się strefę "B" ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązują następujące wymogi:

- 1) zachowanie elementów historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowania dróg, linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych i zabudowy oraz kompozycję zieleni(historycznych alei);
- 2) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu poziomu posadowienia parteru, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiałów oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości, połacie dachu należy pokryć dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglanym;
- 3) dla nowej zabudowy ustala się dachy symetryczne: dwuspadowe, naczółkowe o kącie nachylenia połaci od 38° do 45°; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików, lukarn;
- 4) zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych; w nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią.

**§ 9. 1.** Jako tereny przestrzeni publicznych wskazuje się tereny oznaczone symbolami: ZP oraz KDG, KDL, KDD, KDPI.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zieleni;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 4) zagospodarowanie w sposób umożliwiający poruszanie się w nich osobom niepełnosprawnym ruchowo.

**§ 10. 1.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przy ustaleniu:
  - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalnej szerokości – 18 m;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 2. lit. a i b, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod drogi i infrastrukturę techniczną, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego, oraz utworzonych wokół placów do zawracania.

2. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

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

- 1) każdej działce budowlanej nowo wydzielanej należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne;



- 3) w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, drogowych obiektów inżynierskich, infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, zjazdów, zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) za zgodne z planem uznaje się lokalizacje w liniach rozgraniczających dróg: miejsc postojowych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się możliwość tworzenie dojazdów jako dróg wewnętrznych:

- 1) o szerokości wynoszącej co najmniej 10 m;
- 2) w przypadku wydzielania drogi nieprzelotowej, obowiązuje realizacja placu do zawracania, o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m.

3. Na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, analogicznie do wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie zapewnienia miejsc postojowych, ustala się ich liczbę nie mniejszą niż:

- 1) dla nowych budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej: 2 stanowiska postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny, w przypadku realizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego;
- 2) dla nowych budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
- 3) dla nowych budynków produkcyjnych: 1 stanowisko postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynku.

**§ 12.** 1. Dla terenów dróg publicznych ustala się następujące warunki funkcjonalno-przestrzenne:

- 1) 1KDG – istniejąca droga wojewódzka nr 347, szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 29 m, zgodnie z istniejącą szerokością pasa drogowego; dopuszcza się funkcjonowanie, przebudowę i remont istniejącego w pasie drogowym obiektu usługowego - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) 2KDL – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających od 13 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 3KDL – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających od 11 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 4KDL – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) 5KDD – projektowana droga, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m w południowym fragmencie, a w północnym fragmencie 2 m, co stanowi fragment drogi, której pozostała część przebiega poza obszarem objętym planem, zakończona placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) 6KDD – projektowana droga, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zakończona placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) 7KDD – projektowana droga, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, poszerzenia w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) 8KDD – projektowana droga, szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 10 m, poszerzenia w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych i dróg transportu rolnego ustala się:

- 1) 9KDW – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających 6 m, zakończona placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) 10KDW – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających od 5 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 11KDW – projektowana droga, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zakończona placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 12KDW – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 9 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) 13KDW – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) 14KDW – projektowana droga, szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, zakończona placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) 15KDW – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 9 m, z poszerzeniem placowym do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) 16KDW – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających 6 m, zakończona placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) 17KDPJ – istniejący ciąg pieszo-jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 12 m, zakończony placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) 18KDPJ – istniejący ciąg pieszo-jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 10 m, zakończony placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) 19KDPJ – projektowany ciąg pieszo-jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) 20KDPJ – istniejący ciąg pieszo-jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, zakończony placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) 21KDPJ – istniejący ciąg pieszo-jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających 4 m, zakończony placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) 22KDPJ – istniejący ciąg pieszo-jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających 3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) 23KDPJ – istniejący ciąg pieszo-jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających od 4 m do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) 24KDPJ – istniejący ciąg pieszo-jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) 25KDPJ – istniejący ciąg pieszo-jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 18) 26KDPJ, 27KDPJ, 29KDPJ – istniejące ciągi pieszo-jezdne, szerokość w liniach rozgraniczających 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 19) 28KDPJ - istniejący ciąg pieszo-jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających 6 m, zakończony placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 20) 30 KDg – istniejąca droga transportu rolnego, szerokość w liniach rozgraniczających 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 13. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zapewnienie połączenia infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym z zastosowaniem parametrów odpowiadającym parametrom układu zewnętrznego;
- 2) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej związanej z łącznością publiczną, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) zapewnienie dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie budynków dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 2) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych.

3. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) obowiązek docelowego odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości stałe.

4. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych terenów komunikacji samochodowej do rowów lub innych odbiorników wód opadowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce budowlanej lub odprowadzenie do innych odbiorników wód.

5. W zakresie gospodarki odpadami ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie z sieci energetycznej dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia przy rozbudowie istniejącej i realizacji nowych stacji transformatorowych;
- 2) prowadzenie nowych linii średniego i niskiego napięcia, jako linii kablowych;
- 3) budowę linii napowietrznych SN i nN w celu umożliwienia odtworzenia, modernizacji istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- 4) w granicy pasa technologicznego wyznaczonego wzdłuż linii elektroenergetycznej 20 kV, której granice przebiegają w odległości 2,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków niezwiązanych z energetyką oraz zakaz nasadzeń zieleni o wysokości przekraczającej 3 m;
- 5) możliwość pozyskania energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń o mocy nieprzekraczającej 100 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) zaopatrzenie ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, zapewniających wysoki stopień czystości spalin, niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) możliwość pozyskania energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń o mocy nieprzekraczającej 100 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) z dystrybucyjnej sieci gazowej, w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) możliwość lokalizacji zbiorników na gaz.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej;
- 2) obsługę abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 14.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1U**, **2U** i **43U** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej;
- 2) jako zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków usługowych,
  - b) towarzyszących budynków garażowych, gospodarczych i wiat,
  - c) infrastruktury technicznej,
  - d) budynków mieszkalnych;
- 3) jako przeznaczenie uzupełniające: zabudowa produkcyjna i magazynowo-usługowa.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
  - a) minimalny: 0,1,
  - b) maksymalny: 1,0.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne realizowane jako wolnostojące;
- 2) maksymalna wysokość:
  - a) zabudowa mieszkaniowa, usługowa - nieprzekraczająca 10 m, przy zachowaniu ustaleń § 7 pkt 9,
  - b) zabudowa garażowa i gospodarcza - nieprzekraczająca 5 m;
- 3) budynki mieszkalne i usługowe – maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
- 4) dachy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garażowej i produkcyjnej – płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym,
  - b) dla zabudowy zlokalizowanej w strefie "B" ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia z § 8 ust. 3;
- 5) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

**§ 15.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **3M, 4M, 5M, 6M, 7M, 8M, 9M, 10M, 11M, 12M, 13M, 14M, 15M, 16M** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej, istniejącej zabudowy wielorodzinnej, zabudowy zagrodowej oraz zabudowy usługowej;
- 2) jako zgodną z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) budynków usługowych,
  - c) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych,
  - d) infrastruktury technicznej,
  - e) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 3) jako przeznaczenie uzupełniające: zabudowa produkcyjna i magazynowo – składowa.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
  - a) minimalny – 0,1,

- b) maksymalny – 1,2;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosi:
  - a) 700 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
  - b) 450 m<sup>2</sup> - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
  - c) 1500 m<sup>2</sup> - dla zabudowy zagrodowej.
- 3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne realizowane jako wolnostojące i bliźniacze;
  - 2) maksymalna wysokość:
    - a) zabudowa mieszkaniowa, usługowa – nieprzekraczająca 12 m, przy zachowaniu ustaleń § 7 pkt 9,
    - b) zabudowa produkcyjna, magazynowo-składowa – nieprzekraczająca 7 m, przy zachowaniu ustaleń § 7 pkt 9,
    - c) zabudowa garażowa i gospodarcza – nieprzekraczająca 5 m;
  - 2) budynki mieszkalne i usługowe – maksymalnie trzy kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
  - 3) dachy:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garażowej i gospodarczej – płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym, oraz pokrycia bitumicznego dla dachów płaskich,
    - b) dla zabudowy lokalizowanej w strefie "B" ochrony konserwatorskiej: według ustaleń § 8 ust. 3;
  - 5) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

**§ 16. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **17MN, 18MN, 23MN, 24MN, 40MN, 44MN** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) jako zgodną z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych,
  - c) infrastruktury technicznej;
- 3) jako przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
  - a) minimalny – 0,1,
  - b) maksymalny – 1,0;
- 4) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszą:
  - a) 700 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i usługowej,
  - b) 450 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne realizowane jako wolnostojące lub bliźniacze;
- 2) maksymalna wysokość:
  - a) zabudowa mieszkaniowa – nieprzekraczająca 10 m, przy zachowaniu ustaleń § 7 pkt 9,
  - b) zabudowa usługowa – nieprzekraczająca 7 m;

- c) zabudowa garażowa i gospodarcza – nieprzekraczająca 5 m;
- 3) budynki mieszkalne i usługowe: maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
- 4) dachy: dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garażowej i gospodarczej – płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym;
- 5) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

**§ 17.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 41MN, 45MN** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) jako zgodną z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych,
  - c) infrastruktury technicznej;
- 3) jako przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
  - a) minimalny – 0,1,
  - b) maksymalny – 1,0;
- 4) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszą:
  - a) 700 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i usługowej,
  - b) 450 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne realizowane jako wolnostojące lub bliźniacze;
- 2) maksymalna wysokość:
  - a) zabudowa mieszkaniowa – nieprzekraczająca 10 m, przy zachowaniu ustaleń § 7 pkt 9,
  - b) zabudowa usługowa – nieprzekraczająca 7 m;
  - c) zabudowa garażowa i gospodarcza – nieprzekraczająca 5 m;
- 3) budynki mieszkalne i usługowe: maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
- 4) dachy: dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garażowej i gospodarczej – płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym;
- 5) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

**§ 18.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **42RM** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy zagrodowej;
- 2) jako zgodną z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację budynków mieszkalnych, inwentarskich, w tym silosów, wiat, budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej;
- 3) jako przeznaczenie uzupełniające:

- a) budynki garażowe i pomocnicze,
- b) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
  - a) minimalny - 0,1,
  - b) maksymalny - 1,2;
- 4) minimalna odległość pomiędzy budynkami mieszkalnymi 8 m.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej wyłącznie jako jednorodzinne wolnostojące;
- 2) maksymalna wysokość:
  - a) zabudowa mieszkaniowa, inwentarska, w tym silosy, wiaty i gospodarcza - nieprzekraczająca 10 m,
  - b) zabudowa garażowa - nieprzekraczająca 6 m;
- 3) dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) budynki mieszkalne - maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
- 5) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

**§ 19. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **25P/U** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów i usług;
- 2) jako zgodną z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków produkcyjnych, usługowych i magazynowo-składowych,
  - b) budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat,
  - c) infrastruktury technicznej;
- 3) jako przeznaczenie uzupełniające: zabudowa produkcyjna i magazynowo-składowa.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
  - a) minimalny – 0,1,
  - b) maksymalny – 1,2.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość:
  - a) zabudowa produkcyjna, usługowa, magazynowo-składowa: nieprzekraczająca 10 m,
  - b) zabudowa garażowa, gospodarcza i wiaty: nieprzekraczająca 7 m;
- 2) dachy: płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym;
- 3) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego symbolem **26ZN** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren zieleni nieurządzonej;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – dojazdy w celach konserwacji rowów melioracyjnych.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych symbolami **27ZP, 28ZP** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej;
- 2) jako zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) skwerów i zieleńców,
  - b) placów zabaw,
  - c) infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) w terenie 27ZP obowiązują ustalenia § 8 ust. 2 pkt 3.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych symbolami **29R, 30R, 31R** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu - zakaz zabudowy.

**§ 23.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **38K, 39K** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, przepompownia;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
  - a) minimalny – 0,01,
  - b) maksymalny – 0,6.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość: nieprzekraczająca 6 m;
- 2) dachy: płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połąci do 45°;
- 3) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

**§ 24.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **32WS, 33WS, 34WS, 35WS, 36WS, 37WS** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych;
  - a) 32WS i 37WS – rzeka Ługowina,
  - b) 33WS, 34WS, 36WS – rowy melioracyjne,
  - c) 35WS – zbiornik wodny;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – urządzenia i budowle służące gospodarce wodnej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) 32WS, 35WS i 37WS:
  - a) możliwość prowadzenia prac przy korycie rzeki oraz skarpie zbiornika, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych,
  - b) zakaz przegradzania, w sposób uniemożliwiający naturalny spływ wód i powietrza,
  - c) zakaz realizacji przedsięwzięć umożliwiających prowadzenie prac konserwatorskich przy brzegu zbiornika i korycie rzeki,
  - d) zakaz zabudowy za wyjątkiem budowli związanych bezpośrednio z przeznaczeniem terenu, służących jego ochronie i prawidłowemu funkcjonowaniu – zgodnie z przepisami odrębnymi;



- 2) 33WS, 34WS, 36WS: możliwość wykorzystania rowów jako odbiorników wód opadowych.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 25.** Określa się stawkę służącą naliczeniu opłaty, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynoszącą:

- 1) 20 % - dla terenów M, MN, U, P/U;
- 2) 0,01 % - dla pozostałych terenów.

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

**§ 27.** Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

.....

## **Uzasadnienie**

do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia .....  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi  
Pietrzykowice

### **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

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

#### **1) Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, natomiast w Rozdziale 4 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

#### **2) Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w Rozdziale 4 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

#### **3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, odnosząc się do gospodarowania wodami, ze względu na występowanie fragmentu rzeki Ługowina oraz rowów melioracji wodnych szczegółowych. Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących enklaw terenów leśnych, gdyż na obszarze opracowania takie przeznaczenie terenu występuje. Natomiast enklawy terenów rolnych, objęte są ochroną, z zakazem zabudowy, z ustaleniami w §20.

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy III, wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, które wydaje Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Decyzją (znak: GZ.tr.602.48.2019) z dnia 20 października 2020 r. Minister wyraził zgodę na część wnioskowanych terenów o zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

#### **4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Projekt planu nie zawiera ustaleń dotyczących zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie. W § 8 uchwały określone zostały zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, które tworzą obszar tożsamy z granicą obszaru strefy "B" ochrony konserwatorskiej, dla której ustalono wymogi

dotyczące zasad ochrony. Na obszarze objętym planem usytuowana jest wieś o metryce średniowiecznej, w związku z czym służby konserwatorskie wprowadziły strefę "OW" ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych – równoznaczny ze strefą ochrony konserwatorskiej.

**5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami**

Projekt planu miejscowego w § 7 pkt 2 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały w planie uwzględnione w § 9 ust. 2 pkt 4 poprzez ustalenie, w terenach przestrzeni publicznych, zagospodarowania w sposób umożliwiający poruszanie się osobom niepełnosprawnym ruchowo.

**6) Walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 4 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu część terenów nieruchomości zyska na wartości, ustalono w projekcie planu w § 25 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 20 % - dla terenów M, MN, U, P/U, 0,01 % - dla pozostałych terenów.

**7) Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, w maksymalnie możliwy sposób szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości.

**8) Potrzeby interesu publicznego**

Projekt planu określa wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych, do których zalicza się ogólnodostępne tereny dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdných oraz tereny ZP – tereny zieleni urządzonej.

**9) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej**

Projekt planu w Rozdziale 3 w § 13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gospodarki odpadami, energię elektryczną, ciepłą, gaz i telekomunikacji.

**10) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono opracowanie ekofizjograficzne,

- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Wykonano czynności wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,
- poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy.

W dniu 19 grudnia 2017 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Archiitektonicznej, podczas którego uzyskano pozytywną opinię do projektu planu. Projekt planu został skierowany do opinii i uzgodnień zewnętrznych.

W terminie od 10 września 2021 r. do 1 października 2021 r. projekt planu został po raz pierwszy wyłożony do publicznego wglądu, a w dniu 22 września 2021 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, z wyznaczonym terminem składania uwag. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi, z których część została rozpatrzona pozytywnie. Drugie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu miało miejsce w terminie od 21 stycznia 2022 r. do 11 lutego 2022 r. W dniu 25 stycznia 2022 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wyznaczono termin na składanie uwag do 25 lutego 2022 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły trzy uwagi, z których jedna została rozpatrzona pozytywnie. Trzecią procedurę wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu przeprowadzono w dniach od 15.04.2022 r. do 13.05.2022 r. W dniu 10 maja 2022 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Wyznaczono termin składania uwag do dnia 27 maja 2022 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła uwaga, która została rozpatrzona negatywnie. Obecnie (od 12 sierpnia 2022 r. do 5 września 2022 r.) trwa procedura piątego wyłożenia do publicznego wglądu, z przeprowadzeniem w dniu 5 września 2022 r. dyskusji publicznej. Wyznaczono termin składania uwag do dnia 20 września 2022 r.

Prace nad projektem planu prowadzone są z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

#### **11) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt planu w § 13 ustala zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

#### **12) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Wszystkie nieruchomości objęte planem stanowią własność prywatną. Projekt planu uwzględnia zarówno zapisy studium jak i zamierzenia gminy oraz wnioski złożone przez właścicieli w początkowej fazie procedury.

**13) Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Obszar objęty planem o powierzchni ok. 65 ha zlokalizowany jest w obrębie Pietrzykowice – Rybnica, obejmuje znaczną część wsi Pietrzykowice. są to głównie tereny zabudowane o wiejskim charakterze oraz tereny jeszcze niezainwestowane. Występują również tereny rolne, wody powierzchniowe, zieleń parkowa, elementy komunikacji. Obszar objęty jest trzema miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Pierwszy to zatwierdzony uchwałą Nr XXXII/263/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 3 poz. 30 z dnia 21 lutego 1997 r. Zmieniana część o pow. ok. 55 ha przeznaczona jest na tereny zainwestowania wiejskiego, parki, zespoły urządzonej zieleni rekreacyjnej, elementy układu komunikacyjnego. Drugi plan miejscowy to zatwierdzony uchwałą Nr XLVII/331/06 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2006 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 49, poz. 781 z dnia 6 marca 2006 r. Plan ten o pow. ok. 9,9 ha zmieniany jest w całości. Wskazane przeznaczenia w planie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej, tereny infrastruktury technicznej i elementy układu komunikacyjnego. Trzeci plan miejscowy to zatwierdzony uchwałą Nr XI/102/11 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 22 lipca 2011 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 196 poz. 3410 z dnia 22 września 2011 r. Zmieniana część o pow. 0,11 ha przeznaczona jest na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wewnętrzny układ komunikacyjny. Zmianę w ustaleniach planu przeprowadza się zgodnie z Wieloletnim programem Prac Planistycznych zatwierdzonym uchwałą nr XLVIII/50314 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 września 2014 r. Zmiana zapisów planistycznych polegać ma na aktualizacji ustaleń dla terenów wskazanych w planach miejscowych jako zainwestowane, wraz ze zwiększeniem terenów zainwestowanych wskazanych w studium. Zmiana ustaleń planu będzie zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Dokument ten wskazuje: tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny o dominującej funkcji aktywności gospodarczych, tereny zieleni parkowej, tereny wód powierzchniowych. W obszarze objętym planem, a także w sąsiedztwie, istnieje i powstaje nowa zabudowa mieszkaniowa o charakterze jednorodzinnym wraz z układami komunikacyjnymi, występują tereny wykorzystywane rolniczo. Realizacja ustaleń studium spowoduje konieczność wystąpienia z wnioskiem o wyrażenie zgody na etapie wcześniej sporządzanych planach miejscowych.

**3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do planu (nr XXVII/359/17 z dnia 26 stycznia 2017 r.) poprzedzone było wykonaniem „Analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Przedstawiany do uchwalenia projekt planu zgodny jest z polityką przestrzenną, sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (uchwała nr XXI/300/20 z dnia 25 czerwca 2020 r.).

Prace nad „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym” prowadzone były w 2014 r., w wyniku których podjęto Uchwałę Nr XLVIII/503/14 z dnia 25 września 2014 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kąty Wrocławskie, oraz

uchwałę nr XLV/572/18 z dnia 25 września 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie.

Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie w sposób opisany w ust. 2 pkt 5) niniejszego uzasadnienia.

#### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykazane w prognozie dochody wiążą się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale Rady Miejskiej. Uchwalenie planu będzie związane z wydatkami na komunikację i infrastrukturę techniczną.