

**projekt**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBREBU GĄDÓW - JASZKOTLE,  
DLA TERENÓW WE WSI JASZKOTLE**

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

**OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO NR .....  
Z DNIA ..... POZ. ....**

**Kąty Wrocławskie, październik 2014**

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obrębu Gądów - Jasz kotle, dla terenów we wsi Jasz kotle.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 594) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XVII/166/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Gądów - Jasz kotle dla terenów we wsi Jasz kotle oraz uchwałą Nr XLI/441/14 z dnia 27 lutego 2014r. zmieniającą uchwałę Nr XVII/166/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Gądów - Jasz kotle, dla terenów we wsi Jasz kotle, po stwierdzeniu, iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie wprowadzono uchwałą Nr XXV/234/12 z dnia 27 września 2012r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Gądów - Jasz kotle, dla terenów we wsi Jasz kotle - w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.
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 zmianie planu, 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.

**§ 2.**

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt 1, 2, w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) sposobu i 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 „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
  - 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
  - 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego;
  - 7) budynki wpisane do ewidencji zabytków;
  - 8) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej 110 kV;
  - 9) granica strefy sanitarnej w odległości 50m od cmentarza;
  - 10) granica strefy sanitarnej w odległości 150m od cmentarza;
  - 11) rodzaj przeznaczenia terenu, oznaczony symbolem: RM, M, MN/U, U, UO, UKr, IT, ZC, R, KDG, KDL, KDPj i KDg.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

#### § 4.

Ilekróć 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 oraz zjazdy na działki;
- 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, a także słupy podcieni, schody, spoczniki oraz tarasy; 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 podstawowym terenu – należy przez to rozumieć wiodący sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz 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 ich obrysie;
- 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) stanowisku postojowym – należy przez to rozumieć stanowisko służące do parkowania pojazdów samochodowych - zewnętrzne lub garażowe;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 11) usługach – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe, które w miejscu lokalizacji i poza granicami działki na której się znajdują, nie spowodują naruszenia przepisów dotyczących standardów jakości środowiska określonego dla funkcji mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **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 istniejących budynków;
- 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 25m wysokości, za wyjątkiem obiektów związanych z łącznością publiczną;
- 7) ustala się zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego elewacji budynków;
- 8) w terenach położonych poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, ustala się zakaz stosowania od strony dróg 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;

- 9) 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) oznaczone symbolami: MN/U, M – zaliczone do terenów mieszkaniowo – usługowych,
  - b) oznaczone symbolami: RM, 4R – zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej,
  - c) oznaczony symbolem UO – zaliczony do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) oznaczone symbolami 1U, 2U – zaliczone do terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej;
- 2) inwestycje lokalizowane w granicach obszaru objętego planem, nie mogą powodować ponadnormatywnych uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) w terenach oznaczonych symbolem: 1MN/U, 2MN/U, 1M, 2M, 3M, 4M, 5M, 1U, 2U ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi, handlem hurtowym, a także punktów skupu i składowania surowców wtórnych i zakładów kamieniarskich;
- 4) w terenie oznaczonym symbolem 3MN/U ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z handlem hurtowym, punktami skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów kamieniarskich;
- 5) w terenach położonych poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego dopuszcza się lokalizację wolnostojących nośników i urządzeń reklamowych oraz reklam instalowanych na ogrodzeniach i budynkach, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 7;
- 6) w terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników i urządzeń reklamowych z dopuszczeniem tablic informacyjnych instalowanych na budynkach i ogrodzeniach, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 7 oraz § 7 pkt 4 lit. e;
- 7) maksymalna powierzchnia reklam i tablic informacyjnych nie może przekraczać 3m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się instalowanie maksymalnie jednej reklamy na jednym ogrodzeniu lub jednym budynku;
- 8) maksymalna powierzchnia reklam lokalizowanych w terenach komunikacji drogowej nie może przekraczać 0,5m<sup>2</sup>;
- 9) na obszarze objętym planem, poza obszarem nieobjętym strefą ochrony konserwatorskiej w terenie 1ZC, ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych.

## § 7.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze objętym granicą opracowania występuje obiekt wpisany do rejestru zabytków - Kościół Wniebowstąpienia Pana Jezusa (decyzja nr A/1198/1250 z dnia 05.03.1965r.);
- 2) na obszarze objętym granicą opracowania występują obiekty i obszary wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków:
  - a) historyczny układ ruralistyczny – zgodnie z wyznaczoną strefą ochrony konserwatorskiej o której mowa w pkt 4,
  - b) zespół kościelny: miejsce pocmentarne, mur obronny cmentarza, plebania,
  - c) cmentarz katolicki,
  - d) dom mieszkalny nr 25;
- 3) obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, o których mowa w pkt 1, obejmuje się ochroną polegającą na:
  - a) poddaniu restauracji i modernizacji technicznej obiektów zabytkowych z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,

- b) zachowaniu rozplanowania, 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,
  - e) montowaniu elementów elewacyjnych instalacji technicznych oraz reklam z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;
- 4) 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 rewaloryzacyjnym 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, artykulacji elewacji, materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego, podziałów otworów okiennych i drzwiowych,
  - c) ustala się zakaz realizacji budynków w technice płyt warstwowych,
  - d) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, należy nawiązywać do historycznej formy ogrodzeń: ogrodzenia murowane, z elementami drewna, metaloplastyki, z ograniczeniem wysokości do 1,60m,
  - e) ustala się zakaz umieszczania reklam lub innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z obiektem, dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych w nieagresywnej formie,
  - f) ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych linii energetycznych,
  - g) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących silosów,
  - h) ustala się nakaz zachowania historycznego układu dróg, cieków i drzewostanu,
  - i) dla obszaru cmentarza:
    - dopuszcza się ogrodzenie założenia w sposób trwały (mur, ogrodzenie metalowe, żywopłot),
    - należy zachować i konserwować elementy historycznego układu przestrzennego cmentarza w tym historyczne ogrodzenia, bramy, nagrobki, obiekty sztuki sakralnej, zieleń,
    - mogiły i nagrobki o wartościach zabytkowych należy zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie tworzyć dla nich lapidaria,
    - nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia,
    - w przypadku poszerzania cmentarza historycznego należy odseparować go ogrodzeniem, żywopłotem lub aleją od nowego cmentarza;
- 5) ustala się, wyznaczoną na rysunku planu, strefę „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) ustala się zakaz działań inwestycyjnych niezwiązanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu,
  - b) dla prac ziemnych obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) 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 w zakresie określonym przez organ konserwatorski, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 8.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: na obszarze objętym granicą opracowania wskazuje się obiekt wpisany do rejestru zabytków - Kościół Wniebowstąpienia Pana Jezusa (decyzja nr A/1198/1250 z dnia 05.03.1965r.) chroniony na podstawie przepisów odrębnych związanych z ochroną zabytków.

## § 9.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w terenach: KDG, KDL, KDPj, obowiązują ustalenia określone w § 6 pkt 8, § 13 pkt 1, § 15 ust. 14-19.

#### § 10.

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

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek wynoszącą 700m<sup>2</sup>;
- 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 drogi oraz infrastrukturę techniczną.

#### § 11.

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

- 1) w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150m od granic cmentarza, wyklucza się realizację studni służących do czerpania wody pitnej oraz dla potrzeb gospodarczych;
- 2) w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 50m od granic cmentarza, wyklucza się lokalizację budynków mieszkalnych i usługowych związanych z gastronomią oraz handlem związanym z przechowywaniem artykułów żywnościowych;
- 3) w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości od 50m do 150m od granic cmentarza, dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i usługowych, o których mowa w pkt 2, pod warunkiem uzbrojenia obszaru w sieć wodociągową oraz pod warunkiem, iż wszystkie budynki korzystające z wody będą do tej sieci podłączone;
- 4) w zasięgu strefy ochronnej linii energetycznej 110kV, której granica przebiega w odległości 15,0m od osi linii, ustala się zakaz nasadzeń zieleni wysokiej.

#### § 12.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, w tym drogi wojewódzkiej IKDG - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku realizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami wyznaczonymi w planie lub poza terenami komunikacji drogowej, należy zapewnić możliwość ich eksploatacji przez odpowiednie służby;
- 3) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) 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 budowy nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia,
    - ustala się zakaz wykorzystywania energii wiatru,
  - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - docelowo ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami określonymi w prawie energetycznym,
    - do czasu realizacji sieci gazowej, dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,
  - d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi,
  - e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:

- ustala się obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacyjnej,
  - do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe jako rozwiązań tymczasowych,
  - ustala się zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z utwardzonych terenów komunikacji samochodowej do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
  - wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki albo odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
  - 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 spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
  - dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem określonych w pkt 4 lit. b) tiret trzecie.

### § 13.

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

- 1) w liniach rozgraniczających dróg, w tym drogi wojewódzkiej 1KDG oraz 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, zieleni przydrożnej, zjazdów oraz obiektów małej architektury - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) za zgodne z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg, w tym drogi wojewódzkiej 1KDG: miejsc postojowych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych oraz zjazdów - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) za zgodne z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów pieszo – jezdnych: miejsc postojowych oraz zjazdów;
- 4) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne włączone do dróg gminnych - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 5) obowiązują następujące parametry dróg, o których mowa w pkt 4:
  - a) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, dla których ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 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;
- 6) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenów z dróg niższego rzędu;
- 7) każda działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, albo ciągu pieszo-jezdnego,
- 8) każda działka z zabudową zagrodową musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego albo drogi transportu rolnego;
- 9) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:
  - a) dla nowych budynków mieszkalnych: 2 stanowiska postojowe w obrębie działki, a w przypadku realizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 30m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego,
  - b) dla nowych budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
  - c) dla nowych budynków produkcyjnych: 1 stanowisko postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynku.

#### § 14.

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

- 1) wyznacza się liniami rozgraniczającymi teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG, stanowiący obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 2) wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDL, IT, UO, ZC 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

#### § 15.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1RM**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy zagrodowej**;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
    - a) lokalizację budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
    - b) towarzyszących budynków garażowych oraz obiektów pomocniczych,
    - c) infrastruktury towarzyszącej;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz infrastruktura telekomunikacyjna w zakresie łączności publicznej;
  - 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 700m<sup>2</sup>,
    - b) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej teren 4KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 50 % powierzchni działki, 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;
  - 5) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) budynek mieszkalny należy realizować w układzie wolnostojącym,
    - b) budynek mieszkalny należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
    - c) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 9,0m,
    - d) maksymalna wysokość budynków inwentarskich i gospodarczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 10,0m,
    - e) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych oraz obiektów pomocniczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6,0m,
    - f) w przypadku tynkowanych elewacji budynków, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółci, zieleni;
    - g) 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 dachówko podobnym w kolorze ceglстым, 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 tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowo - 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) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) drogi wewnętrzne,
    - b) infrastruktura techniczna;
  - 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące:
      - 700m<sup>2</sup> - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
      - 450m<sup>2</sup> - 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 700m<sup>2</sup>,
    - 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 450m<sup>2</sup>,
    - d) w terenie 1MN/U ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 1KDG i 3KDPj,
    - e) w terenie 2MN/U ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
      - od 5,5m do 6,5m od linii rozgraniczającej terenu 1KDG, tj. nie mniej niż 8,0m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,
      - 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 3KDPj,
      - od 6,0m do 14,5m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
      - 6,0m od linii rozgraniczającej teren od strony północnej,
    - f) w terenie 3MN/U ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
      - 6,0m od linii rozgraniczającej teren 1KDG, zgodnie z rysunkiem planu, tj. nie mniej niż 8,0m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,
      - 6,0m od linii rozgraniczającej teren od strony północnej, zgodnie z rysunkiem planu,
    - g) 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,
    - h) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
  - 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) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 9,0m,

- e) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6,0m,
  - f) budynki lokalizowane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy projektować na rzucie prostokąta,
  - g) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego ustala się nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych;
  - h) w przypadku tynkowanych elewacji budynków należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, beżu, jasnej żółci,
  - i) dachy budynków lokalizowanych poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego 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 dachówko podobnym w kolorze ceglastym, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. j,
  - j) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych parterowych, kąty nachylenia głównych połaci dachowych budynków lokalizowanych na działce muszą mieścić się w przedziale od 32° do 45°,
  - k) dachy budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego należy projektować jako dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym.
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1M** do **5M**, 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 wolnostojących,
    - b) budynków usługowych,
    - c) budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
    - d) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych niezwiązanych z zabudową zagrodową oraz obiektów pomocniczych,
    - e) infrastruktury towarzyszącej;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) zabudowa produkcyjna i magazynowo - składowa,
    - b) drogi wewnętrzne,
    - c) infrastruktura techniczna;
  - 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego towarzyszącego budynku produkcyjnego na działce,
    - b) ustala się następujące minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą:
      - 700m<sup>2</sup> - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
      - 450m<sup>2</sup> - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
    - c) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 700m<sup>2</sup>,
    - d) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 450m<sup>2</sup>,
    - e) w terenie 1M ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 1KDL i 3KDPj oraz od strony terenu 1KDG – jako przedłużenie ściany budynku nr 25, zgodnie z rysunkiem planu,
    - f) w terenie 2M ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od 3,0m do 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 4KDL,

- g) w terenie 3M ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 4KDL oraz w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDG,
  - h) w terenie 4M ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 3KDPj,
  - i) w terenie 5M ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej teren 1KDPj, zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) 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,
  - k) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
  - b) w przypadku lokalizacji budynku produkcyjnego towarzyszącego zabudowie mieszkaniowej, powierzchnia zabudowy budynku produkcyjnego nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
  - c) budynki mieszkalne lokalizowane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy projektować o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - d) budynki mieszkalne lokalizowane poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - e) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 9,0m,
  - f) maksymalna wysokość budynków inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 10,0m,
  - g) maksymalna wysokość budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 8,0m,
  - h) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych niezwiązanych z zabudową zagrodową oraz obiektów pomocniczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6,0m,
  - i) budynki lokalizowane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego należy projektować na rzucie prostokąta,
  - j) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, ustala się nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych;
  - k) w przypadku tynkowanych elewacji budynków należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, beżu, żółci,
  - l) dachy budynków lokalizowanych poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego 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 dachówko podobnym w kolorze ceglastym, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. m,
  - m) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych parterowych, kąty nachylenia głównych połaci dachowych budynków lokalizowanych na działce muszą mieścić się w przedziale od 32° do 45°,
  - n) dachy budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego należy projektować jako dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym.
4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1UKr**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy usługowej – usługi kultu religijnego;**
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się: zachowanie zabytkowego zespołu zabudowy sakralnej;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz infrastruktura telekomunikacyjna w zakresie łączności publicznej;
  - 4) zasady i standardy kształtowania nowej zabudowy, zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) obowiązują ustalenia określone w § 7,
    - b) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDG,
    - c) ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków,
    - d) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 13% 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 0,2,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50 % powierzchni terenu.
5. 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 zdrowia i opieki społecznej,
    - b) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych,
    - c) infrastruktury towarzyszącej;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) drogi wewnętrzne,
    - b) parkingi,
    - c) infrastruktura techniczna;
  - 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDPj oraz od 3,0m do 6,0m od strony północnej - zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 40 % powierzchni terenu, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być niższy niż 0,05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 1,5,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej lub terenu;
  - 5) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość nowych budynków usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 15,0m,
    - b) ustala się zakaz nadbudowy istniejących budynków usługowych,
    - c) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 7,0m,
    - d) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego 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 lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów mansardowych,
    - g) do pokrycia dachów budynków należy stosować dachówkę cementową lub ceramiczną lub materiał dachówko podobny w odcieniach ceglastym, czerwonym lub brązowym.
6. 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 związanych z usługami zdrowia i opieki społecznej,

- b) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych,
  - c) infrastruktury towarzyszącej;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) drogi wewnętrzne,
    - b) place zabaw,
    - c) parkingi,
    - d) infrastruktura techniczna;
  - 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDG oraz 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDPj, zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 10 % powierzchni terenu, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być niższy niż 0,001, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,1,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80 % powierzchni terenu;
  - 5) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość nowych budynków usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 9,0m,
    - b) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 7,0m,
    - c) w przypadku tynkowanych elewacji budynków należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, beżu, jasnej żółci, jasnej zieleni,
    - d) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 20° do 45°, kryte dachówką cementową lub ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym,
    - e) należy stosować kolorystykę dachów budynków w odcieniach: ceglastym, czerwonym lub brązowym.
7. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1UO**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty;**
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
    - a) budynków związanych z usługami oświaty i wychowania,
    - b) towarzyszących budynków gospodarczych oraz obiektów pomocniczych,
    - c) obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
    - d) infrastruktury towarzyszącej;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) drogi wewnętrzne,
    - b) parkingi,
    - c) infrastruktura techniczna;
  - 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 3,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDG - tj. nie mniej niż 8,0m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej oraz 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 3KDPj, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 40 % powierzchni terenu, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być niższy niż 0,5, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 1,2,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni terenu;
  - 5) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość nowych budynków usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12,0m,
    - b) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 7,0m,

- c) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, ustala się nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych;
  - d) w przypadku tynkowanych elewacji budynków należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, beżu, jasnej żółci, jasnej zieleni,
  - e) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, dachy nowych budynków należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 20° do 45°, kryte dachówką cementową lub ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym,
  - f) poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, dachy budynków należy projektować jako płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 20° do 45°, w przypadku dachów spadzistych - kryte dachówką cementową lub ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym,
  - g) należy stosować kolorystykę dachów spadzistych w odcieniach ceglastym, czerwonym lub brązowym.
8. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1IT**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie terenu: **tereny infrastruktury technicznej**;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
9. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZC**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny cmentarzy**;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
    - a) cmentarza,
    - b) budynku kaplicy,
    - c) towarzyszących budynków administracyjnych, gospodarczych i sanitarnych,
    - d) infrastruktury towarzyszącej;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) infrastruktura techniczna,
    - b) parkingi;
  - 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 3KDL,
    - b) łączna powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 200m<sup>2</sup>,
    - c) dopuszcza się lokalizację budynków, tymczasowych obiektów usługowych oraz parkingu poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego;
  - 5) zasady kształtowania nowej zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość towarzyszących budynków administracyjnych, gospodarczych i sanitarnych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6,0m,
    - b) maksymalna wysokość budynku kaplicy, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 8,0m,
    - c) dachy budynków administracyjnych, gospodarczych i sanitarnych należy projektować jako dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym lub brązowym.
10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1R, 5R, 6R, 7R**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny rolnicze**;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz infrastruktura telekomunikacyjna w zakresie łączności publicznej;
  - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej oraz obiektów i budowli związanych z rolnictwem.

11. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2R**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny rolnicze**;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
    - a) prowadzenie produkcji rolnej z zakazem zabudowy zagrodowej oraz obiektów i budowli związanych z rolnictwem,
    - b) urządzenie parku wiejskiego,
  - 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz infrastruktura telekomunikacyjna w zakresie łączności publicznej.
12. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3R**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny rolnicze**;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
    - a) prowadzenie produkcji rolnej z zakazem zabudowy zagrodowej oraz obiektów i budowli związanych z rolnictwem,
    - b) urządzenie parku wiejskiego wraz z towarzyszącymi niekubaturowymi obiektami sportu – rekreacji;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna.
13. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4R**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny rolnicze**;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
    - a) prowadzenie produkcji rolnej,
    - b) lokalizację zabudowy zagrodowej,
    - c) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz infrastruktura telekomunikacyjna w zakresie łączności publicznej;
  - 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej tereny 2KDL, 3KDPj i 1KDg, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 50 % powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może przekraczać 0,5, przy czym na jeden lokal mieszkalny musi przypadać min. 1500m<sup>2</sup> powierzchni działki,
    - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - 5) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolnostojącym,
    - b) budynek mieszkalny należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
    - c) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 9,0m,
    - d) maksymalna wysokość budynków inwentarskich i gospodarczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 10,0m,
    - e) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych oraz obiektów pomocniczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6,0m,
    - f) w przypadku tynkowanych elewacji budynków należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, beżu, jasnej żółci, jasnej zieleni,
    - g) 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 dachówko podobnym w kolorze ceglстым, 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°.

14. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDG**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg publicznych – droga klasy „G” – głównej;**
  - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – w granicach władania.
15. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL**, dla których 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 – w granicach władania.
16. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3KDL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg publicznych – część drogi klasy „L” – lokalnej;**
  - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12,0m - zgodnie z rysunkiem planu.
17. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4KDL**, 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 9,0m do 16,0m - zgodnie z rysunkiem planu.
18. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDPj, 2KDPj**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných;**
  - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – w granicach władania.
19. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3KDPj**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných;**
  - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – od 5,5m do 12,0m, zgodnie z rysunkiem planu.
20. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDg**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg transportu rolnego;**
  - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 4,5m do 9,5m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE**

##### **§ 16.**

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 2012r., poz. 647 ze zm.), ustala się w wysokości:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami: M, RM, 4R, MN/U;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

##### **§ 17.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

##### **§ 18.**

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