

Uchwała nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzeptów, dla terenów
w rejonie dróg powiatowych.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz.220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz.984, Nr 153 poz.1271, Nr 214 poz.1806, z 2003 r. Nr 80 poz.717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz.1759, z 2005 r. Nr 172 poz.1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 r. Nr 17 poz.128, Nr 181 poz.1337, z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz.1218, z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 r., Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241, z 2010 r., Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675, z 2011 r. Nr 21 poz. 113, Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 149 poz. 887, Nr 217 poz. 1281, z 2012 poz. 567), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2012 poz. 647 z póź. zmianami), w związku z uchwałą nr XX/196/08 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 maja 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzeptów, dla terenów w rejonie dróg powiatowych, oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonym uchwałą nr XXV/234/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 września 2012 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział I
Przedmiot uchwały

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzeptów gmina Kąty Wrocławskie uchwalonego uchwałą Nr XXIX/233/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 października 1996 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego z 1996 r. Nr 17 poz. 164, dla terenów w rejonie dróg powiatowych, w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały, zwaną dalej planem.

§ 2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

§ 4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 5. Przedmiotem planu jest ustalenie:

1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
5. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
7. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;

8. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
9. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
11. stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 6. Nie ustala się, ze względu na niewystępowanie:

1. zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
2. granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
3. sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 7. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określającym:

1. granice obszaru objętego planem;
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
3. linie zabudowy nieprzekraczalne;
4. przeznaczenie terenów oznaczonych numerami i symbolami funkcji;
5. stanowiska archeologiczne;
6. strefę ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych;
7. tereny, na których wymagana jest podwyższona izolacyjność akustyczna w planowanej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
8. pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 8. Następujące określenia wymienione w uchwale oznaczają:

1. teren – teren wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
2. linia rozgraniczająca – linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. linia zabudowy nieprzekraczalna – linię, której nie może przekroczyć żadna ze ścian budynku ani jego naroże, przy czym budynki nie muszą być sytuowane przy tej linii; z zastrzeżeniem w pkt 4;
4. linia zabudowy nieprzekraczalna nie dotyczy:
 - 1) urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów i małej architektury, które mogą być lokalizowane pomiędzy tą linią a linią rozgraniczającą terenu, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
 - 2) elementów budynku takich jak: gzymsy, balkony, werandy, wykusze, tarasy, schody zewnętrzne, okapy, zadaszenia, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 1,00 m;
5. dach stromy – dach o dwóch lub więcej niż dwóch połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 35°- 45°, dla którego dopuszcza się nadanie formy mansardowej, i w którym dopuszcza się lokalizowanie okien połaciowych i naczółków, oraz lukarn i wystawek okiennych nie przekraczających 3 m szerokości każda, przekrytych dachem stromym i stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni dachu;
6. wielko-powierzchniowy nośnik reklamowy – nośnik w formie planszy łącznie z konstrukcją, którego powierzchnia nie może przekroczyć 6 m², a górna krawędź umieszczona na wysokości nie przekraczającej 6 m;
7. droga transportu rolnego – drogę obsługującą tereny zabudowy zagrodowej;
8. urządzenia infrastruktury technicznej – sieci oraz obiekty podziemne i nadziemne związane z uzbrojeniem terenu oraz rowy melioracyjne i związane z nimi urządzenia;
9. front działki – granicę działki przylegającą do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę;
10. stanowisko parkingowe – stanowisko naziemne lub garażowe;
11. powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta pod budynek lub zespół budynków na wydzielonej działce, mierzona przy gruncie po obrysie zewnętrznym budynku;
12. roboty ziemne – roboty ziemne związane z wszelkimi inwestycjami budowlanymi, w tym remontami, modernizacją i rozbudową obiektów istniejących, a także z realizacją i modernizacją infrastruktury technicznej;

13. działki nowo-wydzielone – działki, do wydzielenia których przystąpiono po uprawomocnieniu się niniejszej uchwały,
14. zadrzewienie – teren zieleni zakwalifikowany w Powiatowym Rejestrze Gruntów jako użytek Lz – grunty zadrzewione i zakrzewione.

Rozdział II Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 9. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

1. W planie ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i zagrodowej oznaczone symbolem M;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;
- 5) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 6) tereny wód śródlądowych powierzchniowych, oznaczone symbolem WS;
- 7) teren zadrzewiony – zieleń wielopiętrowa, oznaczony symbolem Z;
- 8) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem KDL;
- 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
- 11) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolem DTR;
- 12) tereny urządzeń elektroenergetyki – stacje transformatorowe, oznaczone symbolem E;
- 13) teren urządzeń gazownictwa – stacja redukcyjna gazu, oznaczony symbolem G;
- 14) teren urządzeń gospodarki odpadami – przepompownia ścieków, oznaczony symbolem O.

2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust.1 określa rysunek planu.

§ 10. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. planowanej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługą, usługowej i zagrodowej oraz budynkom garażowym i gospodarczym należy nadać dachy strome o formie określonej w § 8 ust. 5;
2. dopuszcza się:
 - 1) przebudowę i rozbudowę budynków istniejących pod warunkiem dostosowania do ustaleń określonych dla terenu, na którym ta zabudowa się znajduje, a w przypadku gdy zabudowa istniejąca:
 - a) jest wyższa, niż ustalona dla zabudowy planowanej, nie dopuszcza się nadbudowy;
 - b) przekracza ustaloną nieprzekraczalną linię zabudowy, nie dopuszcza się rozbudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogi;
 - c) posiada dach płaski, dopuszcza się zachowanie tej formy dachu;
 - 2) lokalizowanie wolnostojących budynków gospodarczych i garaży, z zastrzeżeniem w § 26 ust. 4 pkt 5 lit. b);
3. wyklucza się lokalizowanie ogrodzeń od strony dróg o przęsłach z prefabrykowanych elementów betonowych;
4. dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia nie wyższe niż 1,60 m i ażurowe w co najmniej 50% na całej ich długości;
5. sieci przesyłowe należy prowadzić jako podziemne;
6. każda działka budowlana musi mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, z wyjątkiem działek położonych w obrębie terenów oznaczonych symbolem 3M, 4M i 5M, które posiadały, przed wejściem w życie niniejszej uchwały, dostęp do drogi publicznej poprzez ustaloną służebność przejazdu i przechodu kosztem innej działki;
7. budynek mieszkalny jednorodzinny dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż:
 - 1) 700m² w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i szerokości frontu działki nie mniejszym niż 20 m;

- 2) 450m² w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szerokości frontu działki nie mniejszym niż 16 m;
- 3) 250m² w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i szerokości frontu działki nie mniejszym niż 6,5 m;
8. budynek usługowy dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej nie mniejszej niż 500 m² i szerokości frontu działki nie mniejszym niż 20 m;
9. budynek mieszkaniowy jednorodzinny z usługą dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach jak w ust. 7;
10. dla budynku zabudowy zagrodowej wielkość działki określają przepisy odrębne.
11. ustalenia zawarte w ust. 7, 8, 9 i 10 nie dotyczą działek budowlanych wydzielonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - 1) uciążliwość działalności prowadzonej na terenie wydzielonym nie może przekroczyć granicy terenu, na której jest prowadzona;
 - 2) działalność prowadzona w ramach budynku mieszkalnego nie może powodować uciążliwości dla mieszkańców;
 - 3) działalność rolnicza i hodowla prowadzona na terenach zabudowy zagrodowej nie może stanowić przedsięwzięcia wymienionego w przepisach odrębnych jako mogącego wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko;
 - 4) poziomy hałasu dopuszcza się o wartościach określonych w przepisach odrębnych, w tym:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 1MW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - b) na terenach oznaczonych symbolami 1M, 2M, 3M, 4M i 5M oraz 1MN i 2MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 5) ze względu na poziom hałasu w środowisku, mogący powstać w wyniku startów i lądowań samolotów określony wskaźnikiem L_{aeqN} na poziomie 45 db, dla planowanych budynków mieszkaniowych jednorodzinnych na terenach oznaczonych symbolami 1M, 2M, 3M, 4M i 5M oraz na terenie oznaczonym symbolem 1MN i 2MN ustala się nakaz zastosowania podwyższonej izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych, tj. ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów, stropodachów – zgodnie z polskimi normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń;
 - 6) przy wykonywaniu robót ziemnych należy zdjąć warstwę humusu i wykorzystać ją zgodnie z właściwym przeznaczeniem, tj. na cele odtworzenia powierzchni biologicznie czynnej lub w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
 - 7) zachowaniu podlegają: aleja lipowa wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 1KDL i szpaler dębów wzdłuż wschodniego brzegu rzeki Ługowiny oznaczonej symbolami 1WS i 6WS;
 - 8) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – wg ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale III;
 - 9) wzdłuż rzeki Ługowina oznaczonej symbolami 1 WS i 6 WS oraz rowu melioracyjnego szczegółowego oznaczonego symbolem 5 WS obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy wynosząca 10 m od linii rozgraniczających tych cieków;
 - 10) wzdłuż rzeki Ługowina i wzdłuż wszystkich rowów melioracyjnych należy zachować pas terenu, dla którego szerokość i zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne;
2. zasady ochrony krajobrazu kulturowego:
 - 1) planowanej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i zagrodowej należy nadać formę i skalę nawiązującą do istniejącej zabudowy wsi;
 - 2) wyklucza się lokalizowania nośników reklam, o których mowa w § 8 ust. 6, na terenach oznaczonych symbolami: 3M, 4M, 5M i 1US, a także na terenach wszystkich dróg publicznych;
 - 3) pozostałe zasady ochrony krajobrazu kulturowego określono w rozdziale III - ustalenia szczegółowe.

§ 12. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. na obszarze objętym planem znajdują się, w miejscach określonych na rysunku planu, dwa chronione stanowiska archeologiczne:
 - 1) nr 2/42 AZP 80-27:
 - ślad osadnictwa kultury przeworskiej;
 - osada pradziejowa;
 - ślad osadnictwa X-XI w;
 - 2) nr 3/43 AZP 80-27 - ślad osadnictwa pradziejowego;
2. w obrębie w/w chronionych stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi; nie dopuszcza się ewentualnego zalesienia obszaru stanowisk archeologicznych;
3. dla całego obszaru objętego planem, z uwagi na domniemane zawartości reliktywów archeologicznych, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w obrębie której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Ustala się następujące przestrzenie publiczne i wymagania w zakresie ich kształtowania:

1. tereny dróg publicznych oznaczone symbolami 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1DTR i 2DTR, dla których zasady zagospodarowania określono w § 38 - 43;
2. teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 1US, dla którego zasady zagospodarowania określono w § 32.

§ 14. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy dla każdego wydzielonego terenu określono w Rozdziale III - Ustalenia szczegółowe.

§ 15. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

1. stanowiska archeologiczne, dla których obowiązują ustalenia określone w § 12 ust. 2;
2. strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obejmująca obszar planu, dla której obowiązują ustalenia określone w § 12 ust.3;
3. z uwagi na ochronę przed hałasem powstałym w wyniku startów i lądowań samolotów dla terenów oznaczonych symbolami 1M, 2M, 3 M, 4M i 5M oraz 1MN i 2MN obowiązują ustalenia określone w § 11 ust.1 pkt 5,
4. gazociąg wysokiego ciśnienia i stacja redukcyjna gazu, dla którego obowiązują ustalenia określone w § 17 ust. 3 i 4;
5. napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia, dla której obowiązują ustalenia określone w § 17 ust. 2.

§ 16. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scaleń i podziału nieruchomości;
2. w przypadku wdrożenia procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się:
 - 1) powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub mieszkaniowo-usługową nie może być mniejsza niż:
 - a) w zabudowie wolno stojącej - 700 m²;
 - b) w zabudowie bliźniaczej - 450 m²;
 - c) w zabudowie szeregowej - 250 m²;
 - 2) powierzchnia działki budowlanej przeznaczonej pod usługi nie może być mniejsza niż 500 m²;
 - 3) powierzchnia działki przeznaczonej pod usługę sportu nie może być mniejsza niż 2000 m²;
 - 4) szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub mieszkaniowo-usługową nie może być mniejsza niż:
 - a) w zabudowie wolno stojącej - 20 m;

- b) w zabudowie bliźniaczej - 16 m;
 - c) w zabudowie szeregowej - 6,5 m;
 - 5) szerokość frontu działki przeznaczonej pod usługę, w tym usługę sportu, nie może być mniejsza niż 20 m;
 - 6) kąt nachylenia granic nowo-wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 60-120° ;
3. w przypadku wydzielenia działki na cele:
- 1) obiektów infrastruktury technicznej nie wskazanych na rysunku planu, a dopuszczonych do lokalizowania, działkom tym należy nadać powierzchnię niezbędną dla tych obiektów oraz zapewnić dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej;
 - 2) dróg wewnętrznych dopuszczonych do lokalizowania w obrębie terenów i nie wskazanych na rysunku planu, obowiązują parametry określone w § 18 ust. 1 pkt 5;
4. dla działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację nie obowiązują ustalenia dotyczące kątów nachylenia granic w stosunku do pasa drogowego oraz szerokości frontów;
5. dopuszcza się odstępianie od ustaleń, o których mowa w ust. 2 pkt 4, 5 i 6 dla działek budowlanych:
- 1) przylegających do placu manewrowego kończącego drogę wewnętrzną, pod warunkiem, że działki:
 - a) wymienione w ust. 2 pkt 1 lit. a) i pkt 2 będą posiadały szerokość nie mniejszą niż 20 m, a granica działki przylegająca do placu manewrowego będzie miała długość nie mniejszą niż 12,50 m;
 - b) wymienione w ust. 2 pkt 1 lit. b) będą posiadały szerokość nie mniejszą niż 16 m, a granica działki przylegająca do placu manewrowego będzie miała długość nie mniejszą niż 12,50 m;
 - 2) zlokalizowane przy wewnętrznym narożu drogi i przylegające do linii rozgraniczającej tej drogi częścią granicy działki, pod warunkiem, że część granicy działki przylegająca do linii rozgraniczającej drogi będzie nie mniejsza niż 6,5 m, w której to części należy urządzić dojazd i dojazd na działkę, a w przypadku koniecznym umiejscowić skrzynkę elektroenergetyczną złącza kablowego, i będą posiadały szerokość nie mniejszą niż:
 - a) 20 m w przypadku działek o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. a) i pkt 2,
 - b) 16 m w przypadku działek o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b) ;
6. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie ustala się minimalnej i maksymalnej wielkości powierzchni działki; w przypadku podziału terenu na działki kąt nachylenia granic nowo-wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 60-120° .

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

- 1. z uwagi na sąsiedztwo lotniska obowiązują:
 - 1) dla całego obszaru planu - nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych nie większe niż 30,00 m liczone od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu;
 - 2) przepisy określone w Dokumentacji Rejestracyjnej Lotniska Wrocław – Starachowice, oraz przepisy odrębne;
- 2. w sąsiedztwie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 3. dla istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia:
 - 1) 2 x DN 300 PN 6,3Mpa relacji Szewce - Ołtaszyn i stacji redukcyjnej I^o wyznacza się strefę ochronną o zasięgu maksymalnym określonym na rysunku planu, w obrębie której obowiązują przepisy odrębne;
 - 2) 2 x DN 200 PN 6,3Mpa Wrocław - Obwodnica Południowa i stacji redukcyjnej I^o wyznacza się strefę ochronną zredukowaną o zasięgu maksymalnym określonym na rysunku planu, w obrębie której obowiązują przepisy odrębne;
- 4. dopuszcza się lokalizację, przewidywanego do ujęcia w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Gałów – Zębice MOP 8,4Mpa, którego przebieg oznaczono na rysunku planu jako orientacyjny, z zastrzeżeniem, że gazociąg ten dopuszcza się lokalizować wyłącznie w korytarzach stref ochronnych, o których mowa w ust. 3;

§ 18. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. w zakresie komunikacji ustala się:

- 1) dojazd do obszaru objętego planem ustala się z dróg powiatowych:
 - a) nr 2021 D oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL, z zastrzeżeniami wymienionymi w pkt 2;
 - b) nr 2022 D przebiegającej poza obszarem planu;
- 2) zakaz urządzania zjazdów z nowo-wydzielonych działek budowlanych na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 1M i 2M bezpośrednio na drogę wymienioną w pkt 1 lit. a);
- 3) dojazdy do poszczególnych terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się:
 - a) z dróg publicznych, o których mowa w pkt 1, z zastrzeżeniem wymienionym w pkt 2;
 - b) z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1DTR i 2DTR;
 - c) z dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDW i 2 KDW;
- 4) w przypadku gdy działka budowlana przylega do dróg różnych kategorii obowiązuje zasada obsługi takiej działki budowlanej z drogi niższej kategorii;
- 5) w obrębie terenów dopuszcza się lokalizowanie dróg wewnętrznych, o następujących parametrach:
 - a) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających co najmniej 10 m;
 - b) w przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej nieprzelotowej, drogę tę należy zakończyć placem manewrowym o wymiarach w liniach rozgraniczających co najmniej 12,5 m x 12,5 m;
 - c) w miejscach włączenia dróg wewnętrznych do drogi publicznej należy wprowadzić trójkąty widoczności o wymiarach w liniach rozgraniczających co najmniej 5 m x 5 m;
- 6) drogi wewnętrzne dopuszcza się urządzić jako jedno-powierzchniowe;
- 7) włączenia dróg wewnętrznych do dróg powiatowych, o których mowa w pkt 1 należy tak sytuować, aby pomiędzy tymi włączeniami znajdowały się co najmniej dwie działki budowlane;
- 8) w miejscu gdzie drogi wewnętrzne przekroczą linię zabudowy, linia ta traci moc na odcinku równym szerokości tej drogi;
- 9) stanowiska parkingowe należy zapewnić na terenie własnym w następującej ilości:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 stanowiska parkingowe na jeden lokal mieszkalny, w tym jedno stanowisko może być urządzone na podjeździe do garażu;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – co najmniej 1,2 stanowiska parkingowego na jeden lokal mieszkalny;
 - c) dla zabudowy usługowej i usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej:
 - dla usługi o powierzchni użytkowej do 30 m² – co najmniej 1 stanowisko parkingowe;
 - dla usługi o powierzchni użytkowej powyżej 30 m² i nie większej niż 60 m² – co najmniej 3 stanowiska parkingowe;
 - dla usług o powierzchni użytkowej większej niż 60 m² - co najmniej po jednym stanowisku parkingowym na każde 30 m² powierzchni usługi;
 - d) dla usługi sportu – co najmniej 2 stanowiska parkingowe na każde 100 m² powierzchni działki przeznaczonej pod tę usługę;

2. w zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji nowych naziemnych odcinków sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się prowadzenie nowych podziemnych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, na warunkach określonych przez zarządcę drogi i zarządcę sieci;

- 3) w przypadku braku możliwości spełnienia ustaleń określonych w pkt 2 dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej przez tereny o innym przeznaczeniu, na warunkach właściciela lub zarządcy terenu oraz zarządcy sieci;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) doprowadzenie wody z sieci wodociągowej, na warunkach zarządcy sieci;
 - b) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach zarządcy sieci;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieciowej pompowni ścieków w obrębie linii rozgraniczających dróg lub na terenach własnych inwestorów;
 - c) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizowanie przez inwestorów na terenach własnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
 - d) w przypadku zrealizowania systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe należy zlikwidować lub przeznaczyć na zbiorniki wód opadowych;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora, albo do cieków wodnych na warunkach określonych przez zarządcę cieków, z zastrzeżeniem pkt b);
 - b) wody opadowe z terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi należy odprowadzać z zastosowaniem separatorów olejów i benzyn;
- 7) w zakresie urządzeń melioracji wodnych ustala się:
 - a) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci drenarskiej na warunkach zarządcy sieci;
 - b) dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych na odcinkach niezbędnych dla urządzenia przejazdów;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia po jej rozbudowie, z istniejącej stacji transformatorowej 20 kV oznaczonej symbolem 1E oraz z planowanej stacji transformatorowej oznaczonej symbolem 2E;
 - b) dopuszcza się:
 - budowę na terenach własnych inwestorów następnych stacji transformatorowych z wykluczeniem słupowych, pod warunkiem zapewnienia swobodnego dostępu dla obsługi i środków transportu oraz na warunkach zarządcy sieci i właściciela terenu;
 - likwidację lub skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) poprzez budowę rozdzielczej sieci gazowej;
 - b) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie budynków w gaz ze zbiorników lokalizowanych na terenie własnym;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się: ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, pod warunkiem stosowania paliw ekologicznych oraz urządzeń technicznych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, oraz urządzeń energii odnawialnej z wykluczeniem elektrowiatrowni;
- 11) w zakresie telekomunikacji ustala się: dopuszcza się lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych standardowych i szerokopasmowych;
- 12) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się: gromadzenie i usuwanie odpadów bytowych, oraz gromadzenie i usuwanie odpadów pochodzących z dopuszczonych do lokalizowania usług, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) w zakresie ochrony przeciwpożarowej: obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych numerami i symbolami funkcji

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** ustala się:

1. przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. dopuszcza się lokalizowanie:
 - 1) dróg wewnętrznych;
 - 2) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących;
 - 3) infrastruktury technicznej;
3. zasady zagospodarowania:
 - 1) dojazd do terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDL;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej:
 - a) drogi oznaczonej symbolem 1KDL – w odległości 10 m;
 - b) dróg, o których mowa w ust. 2 pkt 1 – w odległości 6 m;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) w zabudowie szeregowej – 60% powierzchni działki;
 - b) w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej – 40% powierzchni działki;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić co najmniej:
 - a) dla zabudowy szeregowej - 30% powierzchni działki;
 - b) dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej – 30% powierzchni działki;
4. zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dla zabudowy, o której mowa w ust. 1 dopuszcza się formę wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową;
 - 2) w jednym budynku lub w jednym segmencie budynku bliźniaczego i szeregowego dopuszcza się jeden lokal mieszkalny;
 - 3) dla zabudowy obowiązują dachy strome, dla których zasady kształtowania określono w § 8 ust. 5;
 - 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) w zabudowie wolno stojącej i bliźniaczej – 2. kondygnacji w tym druga kondygnacja w poddaszu, tj. nie więcej niż 9 m licząc od pierwotnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - b) w zabudowie szeregowej – 3. kondygnacji w tym trzecia kondygnacja w poddaszu, tj. nie więcej niż 12 m licząc od poziomu pierwotnego terenu do najwyższego punktu dachu;
 - c) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 7 m od poziomu pierwotnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - 5) w planowanej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wymagana jest podwyższona izolacyjność akustyczna, o której mowa w § 11 ust. 1 pkt 5.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **2MN** ustala się:

1. przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. dopuszcza się lokalizowanie:
 - 1) budynku gospodarczego i garażu wolnostojącego;
 - 2) infrastruktury technicznej;
3. zasady zagospodarowania:
 - 1) dojazd do terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDD;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDD – w odległości 6 m;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40 % powierzchni działki;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić co najmniej 30 % powierzchni działki;
 - 5) wzdłuż rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem 4WS należy zachować pas terenu, dla którego szerokość i zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne;
 - 6) w sąsiedztwie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

4. zasady kształtowania zabudowy

- 1) zabudowie, o której mowa w ust. 1 należy nadać formę wolnostojącą;
- 2) w jednym budynku mieszkalnym dopuszcza się jeden lokal mieszkalny;
- 3) dla zabudowy obowiązują dachy strome, dla których zasady kształtowania określono w § 8 ust. 5;
- 4) wysokość zabudowy planowanej nie może przekraczać 2. kondygnacji w tym druga kondygnacja w poddaszu, tj. nie więcej niż 9 m licząc od pierwotnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 5) wysokość budynku gospodarczego i garażu nie może przekraczać 7 m od pierwotnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 6) w planowanej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wymagana jest podwyższona izolacyjność akustyczna, o której mowa w § 11 ust. 1 pkt 5.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **1M** ustala się:

1. przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługą wbudowaną lub dobudowaną,
 - 3) zabudowa usługowa,
 - 4) zabudowa zagrodowa;
2. dopuszcza się lokalizowanie:
 - 1) dróg wewnętrznych;
 - 2) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących;
 - 3) infrastruktury technicznej;
3. zasady zagospodarowania:
 - 1) dojazd do terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDL;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej:
 - a) drogi oznaczonej symbolem 1 KDL – w odległości 10 m;
 - b) dróg, o których mowa w ust. 2 pkt 1 – w odległości 6 m;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni wydzielonej działki;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni wydzielonej działki;
4. zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dla zabudowy dopuszcza się:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej – formę wolnostojącą lub bliźniaczą,
 - b) usługowej i zagrodowej – formę wolnostojącą;
 - 2) w jednym budynku mieszkalnym dopuszcza się jeden lokal mieszkalny;
 - 3) dla zabudowy obowiązują dachy strome, dla których zasady kształtowania określono w § 8 ust. 5;
 - 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 2. kondygnacji w tym druga kondygnacja w poddaszu, tj. nie więcej niż 9 m licząc od pierwotnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - 5) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 7 m od pierwotnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - 6) w planowanej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wymagana jest podwyższona izolacyjność akustyczna, o której mowa w § 11 ust. 1 pkt 5.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem **2M** ustala się:

1. przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługą wbudowaną lub dobudowaną,
 - 3) zabudowa usługowa,
 - 4) zabudowa zagrodowa;
2. dopuszcza się lokalizowanie:
 - 1) dróg wewnętrznych;
 - 2) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących;

- 3) infrastruktury technicznej;
3. zasady zagospodarowania:
 - 1) dojazd do terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDL;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej:
 - a) drogi oznaczonej symbolem 1 KDL – w odległości 10 m;
 - b) dróg, o których mowa w ust. 2 pkt 1 – w odległości 6 m;
 - c) brzegu rzeki Ługowina przebiegającej poza obszarem planu wzdłuż zachodniej granicy terenu – w odległości 10 m;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni wydzielonej działki;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni wydzielonej działki;
 - 5) wzdłuż rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem 2WS oraz wzdłuż brzegu rzeki Ługowina zlokalizowanego na granicy obszaru objętego planem należy zachować pas terenu, dla którego szerokość i zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne;
4. zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dla zabudowy dopuszcza się:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej – formę wolnostojącą lub bliźniaczą ,
 - b) usługowej i zagrodowej – formę wolnostojącą;
 - 2) w jednym budynku mieszkalnym dopuszcza się jeden lokal mieszkalny;
 - 3) dla zabudowy obowiązują dachy strome, dla których zasady kształtowania określono w § 8 ust. 5;
 - 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 2. kondygnacji w tym druga kondygnacja w poddaszu, tj. nie więcej niż 9 m licząc od pierwotnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - 5) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 7 m od pierwotnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - 6) w przypadku przebudowy i rozbudowy zabudowy istniejącej obowiązują ustalenia określone w § 10 ust. 2 pkt 1;
 - 7) w planowanej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wymagana jest podwyższona izolacyjność akustyczna, o której mowa w § 11 ust. 1 pkt 5.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **3M** ustala się:

1. przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługą wbudowaną lub dobudowaną;
 - 3) zabudowa usługowa;
 - 4) zabudowę zagrodową;
2. dopuszcza się lokalizowanie:
 - 1) dróg wewnętrznych;
 - 2) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących;
 - 3) infrastruktury technicznej;
3. zasady zagospodarowania:
 - 1) dojazd do terenu z dróg oznaczonych symbolami 1KDL i 1KDD;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej:
 - a) drogi oznaczonej symbolem 1 KDL – w odległości 10 m;
 - b) drogi oznaczonej symbolem KDD – w odległości 6 m;
 - c) dróg, o których mowa w ust. 2 pkt 1 – w odległości 6 m;
 - d) terenu rzeki Ługowiny oznaczonej 6WS – w odległości 10 m;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni wydzielonej działki;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni wydzielonej działki;
 - 5) wzdłuż rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem 4WS oraz wzdłuż brzegu rzeki Ługowina oznaczonej symbolem 6WS należy zachować pas terenu, dla którego szerokość i zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne;
 - 6) w sąsiedztwie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

4. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) zabudowie, o których mowa w ust. 1 pkt 1 – 4 należy nadać formę wolnostojącą;
- 2) w jednym budynku mieszkalnym dopuszcza się jeden lokal mieszkalny;
- 3) dla zabudowy obowiązują dachy strome, dla których zasady kształtowania określono w § 8 ust. 5;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 2. kondygnacji w tym druga w poddaszu, tj. nie więcej niż 9 m licząc od pierwotnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 5) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 7 m od pierwotnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 6) w przypadku przebudowy i rozbudowy zabudowy istniejącej obowiązują ustalenia określone w § 10 ust. 2 pkt 1;
- 7) w planowanej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wymagana jest podwyższona izolacyjność akustyczna, o której mowa w § 11 ust. 1 pkt 5.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **4M** ustala się:

1. przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługą wbudowaną lub dobudowaną;
- 4) zabudowa zagrodowa;

1. dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) dróg wewnętrznych;
- 1) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących;
- 2) infrastruktury technicznej;

3. zasady zagospodarowania:

- 1) dojazd do terenu z dróg oznaczonych symbolami 1KDL i 1KDD;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej:
 - a) drogi oznaczonej symbolem 1KDL – w odległości 10 m;
 - b) terenu rowu oznaczonego symbolem 3WS – w odległości 10 m;
- 3) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni wydzielonej działki;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni wydzielonej działki;
- 5) dopuszcza się komercyjno-usługowe wykorzystanie istniejącego zbiornika wód otwartych;
- 6) wzdłuż rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem 3WS należy zachować pas terenu, dla którego szerokość i zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne;

4. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej – formę wolnostojącą lub bliźniaczą ,
 - b) usługowej i zagrodowej – formę wolnostojącą;
- 2) w jednym budynku mieszkalnym dopuszcza się jeden lokal mieszkalny;
- 3) dla zabudowy obowiązują dachy strome, dla których zasady kształtowania określono w § 8 ust. 5;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 2. kondygnacji w tym druga w poddaszu, tj. nie więcej niż 9 m licząc od pierwotnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 5) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 7 m od pierwotnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 6) w przypadku przebudowy i rozbudowy zabudowy istniejącej obowiązują ustalenia określone w § 10 ust. 2 pkt 1;
- 7) w planowanej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wymagana jest podwyższona izolacyjność akustyczna, o której mowa w § 11 ust. 1 pkt 5.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem **5M** ustala się:

1. przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa usługowa;
 - 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługą wbudowaną lub dobudowaną;
 - 4) zabudowa zagrodowa;
2. dopuszcza się lokalizowanie:
- 1) dróg wewnętrznych;
 - 2) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących;
 - 3) infrastruktury technicznej;
3. zasady zagospodarowania:
- 1) dojazd do terenu z dróg oznaczonych symbolami 1KDL i 3KDD;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej:
 - a) drogi oznaczonej symbolem 1KDL – w odległości 10 m;
 - b) drogi oznaczonej symbolem 3KDD – w odległości 6 m;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni wydzielonej działki;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni wydzielonej działki;
4. zasady kształtowania zabudowy:
- 1) dopuszcza się dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej – formę wolnostojącą lub bliźniaczą ,
 - b) usługowej i zagrodowej – formę wolnostojącą;
 - 2) w jednym budynku mieszkalnym dopuszcza się jeden lokal mieszkalny;
 - 3) dla zabudowy obowiązują dachy strome, dla których zasady kształtowania określono w § 8 ust. 5;
 - 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 2. kondygnacji w tym druga w poddaszu, tj. nie więcej niż 9 m licząc od pierwotnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - 5) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 7 m od pierwotnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - 6) w przypadku przebudowy i rozbudowy zabudowy istniejącej obowiązują ustalenia określone w § 10 ust. 2 pkt 1;
 - 7) w planowanej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wymagana jest podwyższona izolacyjność akustyczna, o której mowa w § 11 ust. 1 pkt 5.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MW** ustala się:

1. przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w obrębie której dopuszcza się lokalizowanie usług o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni budynku mieszkalnego;
2. dopuszcza się lokalizowanie:
 - 1) dróg wewnętrznych;
 - 2) garaży, z zastrzeżeniem ust.4 pkt 5 lit. b);
 - 3) infrastruktury technicznej;
3. zasady zagospodarowania:
 - 1) dojazd do terenu z drogi oznaczonej symbolem 2KDD;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej:
 - a) drogi oznaczonej symbolem 2KDD – w odległości 6 m;
 - b) dróg wewnętrznych, o których mowa w ust 2 pkt 1 – w odległości 6 m;
 - c) terenu rowu oznaczonego symbolem 5WS – w odległości 10 m;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60 % powierzchni terenu;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić co najmniej 30 % powierzchni terenu;
 - 5) dla gazociągu wysokiego ciśnienia i stacji redukcyjnej gazu obowiązują ustalenia określone w § 17 ust. 3;
 - 6) wzdłuż rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem 5WS należy zachować pas terenu, dla którego szerokość i zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne;
 - 7) wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 2 KDD oraz wzdłuż zachodniej granicy terenu należy wprowadzić rząd drzew wysoko-rosnących, z wyłączeniem obszaru strefy ochronnej gazociągów;

4. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się zabudowę w formie willi miejskich lub budynków wielorodzinnych o nie więcej niż 12. mieszkaniach w jednym segmencie lub jednej klatce schodowej;
- 2) dla zabudowy obowiązują dachy strome, dla których zasady kształtowania określono w § 8 ust. 5;
- 3) wysokość zabudowy nie może przekraczać 15 m od pierwotnego poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu;
- 4) wysokość budynków garażowych nie może przekraczać 7 m od pierwotnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 5) dopuszcza się garaże:
 - a) podziemne;
 - b) naziemne, wyłącznie w postaci zespołu o układzie szeregowym i jednolitej formie architektonicznej.

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

1. przeznaczenie – zabudowa zagrodowa;
2. dopuszcza się lokalizowanie:
 - 1) hodowli zwierząt, dla której warunki określono w § 11 ust. 3;
 - 2) usług agroturystycznych;
 - 3) dróg wewnętrznych;
 - 4) infrastruktury technicznej;
3. zasady zagospodarowania:
 - 1) dojazd do terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDL oraz drogi powiatowej nr 2022 D położonej poza granicą obszaru objętego planem;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej:
 - a) drogi oznaczonej symbolem 1KDL – w odległości 10 m;
 - b) drogi powiatowej nr 2022 D – w odległości 10 m;
 - c) dróg, o których mowa w ust. 2 pkt 3 – w odległości 6 m;
 - d) terenu rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem 5WS – w odległości 10 m;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40 % powierzchni działki;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić co najmniej 30% powierzchni działki;
 - 5) dla gazociągu wysokiego ciśnienia i stacji redukcyjnej gazu obowiązują ustalenia określone w § 17 ust.3 pkt 2;
 - 6) wzdłuż rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem 5WS należy zachować pas terenu, dla którego szerokość i zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne;
4. zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dla zabudowy obowiązują dachy strome, dla których zasady kształtowania określono w § 8 ust. 5;
 - 2) wysokość zabudowy nie może przekraczać 2. kondygnacji w tym druga kondygnacja w poddaszu, tj. nie więcej niż 9 m licząc od pierwotnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - 3) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 9 m od pierwotnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - 4) w przypadku przebudowy i rozbudowy zabudowy istniejącej obowiązują ustalenia określone w § 10 ust. 2 pkt 1.

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem **2RM** ustala się:

1. przeznaczenie – zabudowa zagrodowa;
2. dopuszcza się lokalizowanie:
 - 1) usług agroturystycznych;
 - 2) dróg wewnętrznych;
 - 3) infrastruktury technicznej;
3. zasady zagospodarowania:
 - 1) dojazd do terenu z dróg oznaczonych symbolami 1KDL i 2KDD
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej:

- a) drogi oznaczonej symbolem 1KDL – w odległości 10 m;
 - b) drogi oznaczonej symbolem 2KDD – w odległości 6 m;
 - c) dróg o których mowa w ust. 2 pkt 2 – w odległości 6 m;
 - 5) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40 % powierzchni działki;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić co najmniej 30% powierzchni działki;
 - 7) dla gazociągu wysokiego ciśnienia i stacji redukcyjnej gazu obowiązują ustalenia określone w § 17 ust.3 pkt 1;
 - 8) w sąsiedztwie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
4. zasady kształtowania zabudowy:
- 1) dla zabudowy obowiązują dachy strome, dla których zasady kształtowania określono w § 8 ust. 5;
 - 2) wysokość zabudowy nie może przekraczać 2. kondygnacji w tym druga kondygnacja w poddaszu tj. nie więcej niż 9 m licząc od pierwotnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - 3) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekroczyć 9 m od pierwotnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem **3RM** ustala się:

- 1. przeznaczenie – zabudowa zagrodowa;
- 2. dopuszcza się lokalizowanie:
 - 1) usług agroturystycznych;
 - 2) dróg wewnętrznych;
 - 3) infrastruktury technicznej;
- 3. zasady zagospodarowania:
 - 1) dojazd do terenu z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 1DTR i 2DTR;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczających:
 - a) dróg oznaczonych symbolami 1 KDD, 2KDD, 1DTR i 2DTR – w odległości 6 m;
 - b) dróg, o których mowa w ust. 2 pkt 2 – w odległości 6 m;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40 % powierzchni działki;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić co najmniej 30% powierzchni działki;
 - 5) z uwagi na stwierdzone, w części terenu, stanowisko archeologiczne 2/42 AZP 80-27 obowiązują ustalenia określone w § 12 ust.2;
 - 6) dla gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązują ustalenia określone w § 17 ust.3 pkt 1;
- 4. zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dla zabudowy obowiązują dachy strome, dla których zasady kształtowania określono w § 8 ust. 5;
 - 2) wysokość zabudowy nie może przekraczać 2. kondygnacji w tym druga kondygnacja w poddaszu, tj. nie więcej niż 9 m licząc od pierwotnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - 3) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 9 m od pierwotnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem **4RM** ustala się:

- 1. przeznaczenie – zabudowa zagrodowa;
- 2. dopuszcza się lokalizowanie:
 - 1) usług agroturystycznych;
 - 2) dróg wewnętrznych;
 - 3) infrastruktury technicznej;
- 3. zasady zagospodarowania:
 - 1) dojazd do terenu z dróg oznaczonych symbolami 1 KDD, 1 DTR i 2 DTR;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej:
 - a) dróg oznaczonych symbolami 1 KDD, 1DTR i 2DTR – w odległości 6 m;
 - b) dróg, o których mowa w ust. 2 pkt 2 – w odległości 6 m;

- c) terenu rzeki Ługowiny oznaczonej symbolem 1WS – w odległości 10 m;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40 % powierzchni działki;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić co najmniej 30% powierzchni działki;
 - 5) z uwagi na stwierdzone stanowisko archeologiczne 2/42 AZP 80-27 obowiązują ustalenia określone w § 12 ust. 2;
 - 6) wzdłuż brzegu rzeki Ługowina oznaczonej symbolem 1WS należy zachować pas terenu, dla którego szerokość i zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne;
4. zasady kształtowania zabudowy:
- 1) dla zabudowy obowiązują dachy strome, dla których zasady kształtowania określono w § 8 ust. 5;
 - 2) wysokość zabudowy nie może przekraczać 2. kondygnacji w tym druga kondygnacja w poddaszu, tj. nie więcej niż 9 m licząc od pierwotnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - 3) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 9 m od pierwotnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.

§ 31. Dla terenu oznaczonego symbolem **5RM** ustala się:

- 1. przeznaczenie – zabudowa zagrodowa;
- 2. dopuszcza się lokalizowanie:
 - 1) usług agroturystycznych;
 - 2) dróg wewnętrznych;
 - 3) infrastruktury technicznej;
- 3. zasady zagospodarowania:
 - 1) dojazd do terenu z dróg oznaczonych symbolami 2 KDD i 1DTR;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej:
 - a) dróg oznaczonych symbolami 2 KDD i 1DTR – w odległości 6 m;
 - b) dróg, o których mowa w ust. 2 pkt 2 – w odległości 6 m;
 - c) terenu rzeki Ługowiny oznaczonej symbolem 1 Ws – w odległości 10 m;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40 % powierzchni działki;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić co najmniej 30 % powierzchni działki;
 - 5) z uwagi na stwierdzone stanowisko archeologiczne 3/43 AZP 80-27 obowiązują ustalenia określone w § 12 ust.2;
 - 6) dla gazociągów wysokiego ciśnienia obowiązują ustalenia określone w § 17 ust. 3;
 - 7) wzdłuż brzegu rzeki Ługowina oznaczonej symbolem 1WS należy zachować pas terenu, dla którego szerokość i zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne;
- 4. zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dla zabudowy obowiązują dachy strome, dla których zasady kształtowania określono w § 8 ust. 5;
 - 2) wysokość zabudowy nie może przekraczać 2. kondygnacji w tym druga kondygnacja w poddaszu, tj. nie więcej niż 9 m licząc od pierwotnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - 3) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 9 m od pierwotnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.

§ 32. Dla terenu oznaczonego symbolem **1US** ustala się:

- 1. przeznaczenie - usługi sportu i rekreacji;
- 2. dopuszcza się lokalizowanie:
 - 1) budynków, urządzeń i obiektów związanych z funkcją terenu;
 - 2) budynku świetlicy wiejskiej;
 - 3) urządzeń i obiektów związanych z organizowaniem okolicznościowych imprez, festynów i spotkań społecznych;
 - 4) zieleni skwerowej, placu zabaw i małej architektury oraz terenowych urządzeń sportowych;
 - 5) infrastruktury technicznej;

3. zasady zagospodarowania:
 - 1) dojazd do terenu z dróg oznaczonych symbolami 1KDL i 1KDD;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej:
 - a) drogi oznaczonej symbolem 1KDL – w odległości 10 m;
 - b) drogi oznaczonej symbolem 1KDD – w odległości 6 m;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30 % powierzchni działki;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić co najmniej 30 % powierzchni działki;
 - 5) wzdłuż rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem 3WS należy zachować pas terenu, dla którego szerokość i zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne;
4. zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dla zabudowy obowiązują dachy strome, dla których zasady kształtowania określono w § 8 ust. 5;
 - 2) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m od pierwotnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu; dopuszcza się 2. kondygnacje, w tym druga kondygnacja w dachu.

§ 33. Dla terenu oznaczonego symbolem **1WS** ustala się:

1. przeznaczenie – rzeka Ługowina;
2. zasady zagospodarowania:
 - 1) należy wykonać przeprawę drogową przez koryto rzeki łączącą drogę oznaczoną symbolem 1KDD z ul. Tymiankową położoną poza obszarem objętym planem, na warunkach określonych przez zarządcę rzeki;
 - 2) należy zachować szpaler dębów wzdłuż wschodniego brzegu rzeki;
 - 3) dopuszcza się wykonanie innych niż wymieniono w pkt 1 przepraw przez koryto rzeki, dla celów połączenia terenu z obszarem sąsiednim nie objętym planem, na warunkach określonych przez zarządcę rzeki.

§ 34. Dla terenów oznaczonych symbolami **2WS, 3WS i 4WS** ustala się:

1. przeznaczenie – rowy melioracyjne;
2. zasady zagospodarowania: dopuszcza się zarurowanie lub przełożenie rowów oraz wykonanie przepustów dla urządzenia dojazdów do nieruchomości, na warunkach określonych przez zarządcę rowu.

§ 35. Dla terenu oznaczonego symbolem **5WS** ustala się:

1. przeznaczenie – rów melioracyjny;
2. zasady zagospodarowania: dopuszcza się wykonanie przeprawy drogowej łączącej drogę oznaczoną symbolem 2 KDD z obszarem położonym poza obszarem planu, lub kładki pieszej łączącej wymienione tereny, na warunkach określonych przez zarządcę rzeki.

§ 36. Dla terenu oznaczonego symbolem **6WS** ustala się:

1. przeznaczenie – rzeka Ługowina;
2. zasady zagospodarowania: dopuszcza się wykonanie przepraw przez koryto rzeki dla celów połączenia terenu z obszarem sąsiednim nie objętym planem, na warunkach określonych przez zarządcę rzeki.

§ 37. Dla terenu oznaczonego symbolem **1Z** ustala się:

1. przeznaczenie – zadrzewienie – zieleń wielopiętrowa;
2. zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) dróg wewnętrznych;
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) wzdłuż brzegu rzeki Ługowiny oznaczonej symbolem 1WS należy zachować pas terenu, dla którego szerokość i zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne;

- 3) dopuszcza się użytkowanie terenu łącznie z terenem zabudowy zagrodowej oznaczonym symbolem 4 RM oraz wprowadzenie obiektów małej architektury.

§ 38. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** ustala się:

1. przeznaczenie – droga publiczna powiatowa nr 2021 D klasy lokalnej;
2. zasady zagospodarowania:
 - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – bez zmian;
 - 2) obowiązuje zachowanie alei lipowej;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) infrastruktury technicznej;
 - b) ścieżki rowerowej;
 - 4) dla gazociągów wysokiego ciśnienia i stacji redukcyjnej gazu obowiązują ustalenia określone w § 17 ust. 3.

§ 39. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się:

1. przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;
2. zasady zagospodarowania:
 - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m;
 - 2) należy wykonać przeprawę drogową przez koryto rzeki Ługowany oznaczonej symbolem 1WS, w celu połączenia drogi z ul. Tymiankową położoną poza obszarem objętym planem, na warunkach określonych przez zarządcę rzeki;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) infrastruktury technicznej;
 - b) szpaleru drzew.

§ 40. Dla terenu oznaczonego symbolami **2KDD** ustala się:

1. przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej;
2. zasady zagospodarowania:
 - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12 m;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) infrastruktury technicznej;
 - b) ścieżki rowerowej;
 - c) szpaleru drzew;
 - 3) dla gazociągów wysokiego ciśnienia i stacji redukcyjnej gazu obowiązują ustalenia określone w § 17 ust. 3.

§ 41. Dla terenu oznaczonego symbolem **3KDD** ustala się:

1. przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;
2. zasady zagospodarowania:
 - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) infrastruktury technicznej;
 - b) szpaleru drzew.

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

1. przeznaczenie – droga transportu rolnego;
2. zasady zagospodarowania:
 - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) infrastruktury technicznej;
 - b) szpaleru drzew;
 - 3) dla gazociągów wysokiego ciśnienia obowiązują ustalenia określone w § 17 ust. 3.

§ 43. Dla terenu oznaczonego symbolem **2DTR** ustala się:

1. przeznaczenie – droga transportu rolnego;

2. zasady zagospodarowania:
 - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) infrastruktury technicznej;
 - b) szpaleru drzew;
3. z uwagi na stwierdzone stanowisko archeologiczne 3/43 AZP 80-27 obowiązują ustalenia określone w § 12 ust. 2.

§ 44. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDW** ustala się:

1. przeznaczenie – droga wewnętrzna
2. zasady zagospodarowania:
 - 4) szerokość drogi w liniach rozgraniczających bez zmian,
 - 5) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej.

§ 45. Dla terenu oznaczonego symbolem **2KDW** ustala się:

1. przeznaczenie – droga wewnętrzna;
2. zasady zagospodarowania:
 - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających bez zmian;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej.

§ 46. Dla terenu oznaczonego symbolem **1E** ustala się:

1. przeznaczenie – urządzenie elektroenergetyczne - stacja transformatorowa;
2. zasady zagospodarowania: dostęp do terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDL.

§ 47. Dla terenu oznaczonego symbolem **2E** ustala się:

1. przeznaczenie – urządzenie elektroenergetyczne - stacja transformatorowa;
2. zasady zagospodarowania:
 - a) dostęp do terenu z drogi oznaczonej symbolem 2KDD;
 - b) stacji transformatorowej należy nadać formę kubaturową;
 - c) w przypadku innej lokalizacji stacji transformatorowej lub odstąpienia od jej lokalizacji, teren stacji włączyć do terenu oznaczonego symbolem 1MW.

§ 48. Dla terenu oznaczonego symbolem **1G** ustala się:

1. przeznaczenie – urządzenie gazownicze - stacja redukcyjna gazu;
2. zasady zagospodarowania: dostęp do terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDL.

§ 49. Dla terenów oznaczonych symbolem **1O** ustala się:

1. przeznaczenie – urządzenie gospodarki odpadami - przepompownia ścieków;
2. dopuszcza się lokalizowanie pojemników do segregacji odpadów wtórnych;
3. zasady zagospodarowania: dostęp do terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDL.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§ 50. Jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości:

2. 10 % - dla terenów oznaczonych symbolami: 1 RM, 2 RM, 3 RM, 4 RM, 5 RM, 1 MW, 1 M, 2 M, 3 M, 4 M, 5 M, 1 MN, 2 MN i 1 Z;
3. 1% - dla pozostałych terenów.

§ 51. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§ 52. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

