

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
z dnia 2013 r.**

W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska,
Gądów-Jaskotle i Zabrodzie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) i art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r, poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XIII/120/11 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 15 września 2011 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, Gądów-Jaskotle i Zabrodzie, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwała Nr XXV/234/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 września 2012 r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, Gądów-Jaskotle i Zabrodzie zwany dalej planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Ponadto załącznikami do uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2.

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną ścianę zabudowy oraz żaden element wielkogabarytowych nośników reklamowych, przy czym zabudowa i wielkogabarytowe nośniki reklamowe nie muszą być usytuowane na tych liniach; elementy zabudowy tj. okapy, gzymsy, balkony, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,0 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą istniejących budynków (dopuszcza się przebudowę, remont, modernizację, itp.), urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, ogrodzeń i małej architektury, oraz obiektów portierni i innych z nią związanych;
- 2) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linie na których musi być usytuowane min. 80% długości frontowej ściany zabudowy, okapy i gzymsy mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 1,0 m; obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą budynków garażowych i gospodarczych, urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, ogrodzeń i małej architektury;
- 3) **linia rozgraniczająca** - linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) **przeznaczenie uzupełniające terenu** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym,
- 6) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 7) **infrastruktura techniczna** - rozumie się przez to urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne;
- 8) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym - tożsama z granicą strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
 - 4) obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 6) strefa B ochrony konserwatorskiej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń planu.

§ 4.

1. Ustala się przeznaczenia terenów:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usług – **M**;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – **MU**;
 - 3) tereny usług – **U**;
 - 4) tereny usług sportu – **US**;
 - 5) tereny produkcji, baz, składów, magazynów, usług – **P**;
 - 6) tereny infrastruktury technicznej – **IT**;
 - 7) tereny zieleni publicznej urządzonej – **ZP**;
 - 8) tereny zabudowy zagrodowej – **RM**;
 - 9) tereny rolne – **R**;
 - 10) tereny wód otwartych – **WS**;
 - 11) tereny autostrady – **KD-A4**;
 - 12) tereny dróg lokalnych – **KD-L**;
 - 13) tereny dróg dojazdowych – **KD-D**;
 - 14) tereny dróg pieszo-jezdnych – **KDPJ**;
 - 15) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**;
 - 16) tereny dróg transportu rolnego – **KDR**.
2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Dopuszcza się, o ile przepisy rozdziału 3 nie stanowią inaczej lokalizację infrastruktury technicznej, przejazdów, dróg wewnętrznych, ogrodzeń.
2. Ustala się, że nowa zabudowa winna być realizowana w nawiązaniu do skali zabudowy na terenach sąsiednich.
3. Każdej działce należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej, wewnętrznej lub istniejących dróg pieszo-jezdnych.
4. Dla działek budowlanych narożnych lub zlokalizowanych w drugiej linii zabudowy należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny, o minimalnej szerokości 4,5 m na drogę wewnętrzną, publiczną lub istniejącą pieszo-jezdną.
5. W zakresie kształtowania zabudowy dla terenów M, MU, U, US, P, RM obowiązują ustalenia § 13, ust. 2 i 3, § 14, ust. 2 i 3, § 15, ust. 2 i 3, § 16, ust. 2 i 3, § 17, ust. 2 i 3, § 20, ust. 2 i 3.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód gruntowych i gruntu ze względu na ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śl.”.
2. Ustala się konieczność zapewnienia swobodnego dostępu do wód publicznych (cieków, rowów melioracyjnych) na potrzeby powszechnego korzystania i wykonywania robót konserwacyjno-remontowych przez administratora.

3. Ustala się, że wszelkie działalności nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowisk, a ich uciążliwości nie mogą przekraczać granic działek, na której są prowadzone.
4. Ustala się zakaz lokalizacji działalności polegających na składowaniu, przetwórstwie i obrocie odpadami, w tym surowcami wtórnymi na terenach M, MU, U, US, RM.
5. Ustala się zakaz lokalizowania na terenach M, US, RM przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i dróg.
6. Ustala się zakaz lokalizowania na terenach MU, U przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i dróg.
7. Ustala się obowiązek przeznaczenia na terenach M, MU oraz U powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych na różne formy zieleni z dopuszczeniem elementów małej architektury.
8. Ustala się wymóg oczyszczenia na terenie zainwestowanych wszystkich wód opadowych zanieczyszczonych substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi przed odprowadzeniem ich do odbiornika.
9. Ustala się obowiązek gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych i przemysłowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych.
10. Ustala się konieczność zagospodarowania mas ziemnych usuwanych lub przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Ustala się obowiązek dotrzymania standardów sanitarno-higienicznych w obiektach hodowli zagrodowej.
12. Ustala się zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi: dla terenów oznaczonych symbolem M, MU, U, ZP – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się strefę B ochrony konserwatorskiej, obejmującą tereny o symbolach 2.M, 4.M, 1.ZP, 2.ZP, 3.ZP, 4.ZP, 2.KD-L, 4.KD-L, 1.KD-D, 1.KDPJ, 2.KDPJ, 2.WS oraz części terenów o symbolach 1.M, 3.M, 5.M, 6.M, 1.KD-L, 3.KD-L, 5.KD-L, 2.KD-D, 2.KDW, 1.WS, 3.WS.
2. Ustala się strefę OW ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem objętym ewidencją zabytków, obejmującą obszar w granicach planu miejscowego.
3. W strefie, o której mowa w ust. 1:
 - 1) zlokalizowane są obiekty wpisane do ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu;
 - 2) należy poddać restauracji i modernizacji technicznej obiekty wpisane do ewidencji zabytków z dostosowaniem obecnej lub planowanej funkcji do ich wartości;
 - 3) ustala się zachowanie historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg i placów, przebiegu linii zabudowy, kompozycji wewnątrz urbanistycznych, kompozycji historycznej zieleni, historycznych podziałów własnościowych;
 - 4) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych);
 - 5) ustala się zakaz lokalizacji reklam i innych tablic nie związanych z obiektami zlokalizowanymi w strefie;
 - 6) ustala się zakaz lokalizacji silosów i konstrukcji wieżowych;
 - 7) dla nowych budynków ustala się:
 - a) nawiązanie gabarytami i sposobem kształtowania bryły oraz użytych materiałów do sąsiadującej zabudowy historycznej o tej samej funkcji,
 - b) zharmonizowanie z historyczną kompozycją w zakresie lokalizacji, rozplanowania, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, itp.,
 - c) zakaz dominowania nad zabudową historyczną,
 - d) kolorystykę elewacji opartą na bieli, odcieniach kolorów: brązowego, żółtego, beżu.
4. W strefie, o której mowa w ust. 2, dla robót budowlanych związanych z pracami ziemnymi na obszarze objętym ewidencją zabytków obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. Dla stanowisk archeologicznych nr:
- 1/11/81-27 AZP – osada, kultura łużycka, piaty okres epoki brązu i okresu halsztackiego, osada, kultura pucharów lejkowatych, okresu neolitu, osada, kultura lendzielska, okres neolitu, cmentarzysko szkieletowe, okres neolitu, cmentarzysko szkieletowe, kultura ceramiki sznurowej, okres neolitu,
 - 2/14/81-27 AZP – osada, wczesne średniowiecze, osada, kultura przeworska, późny okres lateński, osada, kultura łużycka, okres halsztacki,
 - 4/16/81-27 AZP – osada, kultura przeworska, okres lateński – okres wpływów rzymskich,
 - 5/17/81-27 AZP – ślad osadnictwa, epoka kamienia – epoka brązu I,
 - 6/18/81-27 AZP – ślad osadnictwa, kultura łużycka, epoka brązu – okres halsztacki,
 - 7/19/81-27 AZP – ślad osadnictwa, kultura przeworska, okres lateński – okres wpływów rzymskich, osada, wczesne średniowiecze faza A,
 - 8/20/81-27 AZP – osada, kultura przeworska, okres lateński – okres wpływów rzymskich, ślad osadnictwa, pradzieje, ślad osadnictwa, późne średniowiecze, ślad osadnictwa, ON,
 - 9/21/81-27 AZP – ślad osadnictwa, kultura przeworska, okres lateński – okres wpływów rzymskich, osada, późne średniowiecze - ON, ślad osadnictwa, kultura przeworska, okres wpływów rzymskich późny, ślad osadnictwa, pradzieje,
 - 10/48/81-27 AZP – osada, kultura przeworska, okres wpływów rzymskich, osada, kultura łużycka, epoka brązu – okres halsztacki, osada, kultura pucharów lejkowatych, neolit,
 - 13/62/81-27 AZP – ślad osadnictwa, pradzieje, ślad osadnictwa, kultura łużycka, epoka brązu – okres halsztacki, ślad osadnictwa, neolit,
- oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie, zamierzenia inwestycyjne związane pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

W obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 9.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna – linie elektroenergetyczne 20 kV:
 - 1) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV należy wzdłuż linii stosować ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych,
 - 2) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii 20 kV.
2. Na całym obszarze objętym planem należy stosować nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych do rzędnej 245 m.n.p.m.

§ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. W zakresie ogólnych zasad uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji nowych nadziemnych odcinków sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem sieci średniego napięcia;
 - 2) ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej w liniach rozgraniczających dróg;
 - 3) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 2, dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej innymi terenami;

- 4) ustala się zakaz lokalizacji nowych odcinków sieci infrastruktury technicznej dla terenów oznaczonych symbolami 1.P, 2.P, 4.P, 5.P na obszarach od południowej granicy planu do południowych linii nieprzekraczalnej zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 1, pkt 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę i modernizację sieci infrastruktury technicznej dla terenów oznaczonych symbolami 1.P, 2.P, 4.P, 5.P na obszarach od południowej granicy planu do południowych linii nieprzekraczalnej zabudowy.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody wyłącznie do celów gospodarczych.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
 - 1) ustala się odprowadzenie ścieków do lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników;
 - 3) ścieki przemysłowe powstające w wyniku procesów technologicznych należy przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej oczyścić we własnych urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych na terenie inwestora;
 - 4) ustala się zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - 1) ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1.M, 2.M, 3.M, 4.M, 5.M, 6.M, 7.M, 8.M, 9.M, 10.M, 1.MU, 2.MU, 3.MU, U, US, 1.P, 2.P, 3.P, 4.P, 5.P, 1.IT, 2.IT, 3.IT, 1.RM, 2.RM, 3.RM odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych powierzchniowo z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora lub do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
 - 2) ustala się dla terenów o których mowa w pkt 1, a sąsiadujących z ciekami lub rowami dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych do tych cieków i rowów;
 - 3) ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1.P, 2.P, 4.P, 5.P zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rowów autostrady A4 i A8;
 - 4) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów oznaczonych symbolami 1.KD-L, 2.KD-L, 3.KD-L, 4.KD-L, 5.KD-L, 6.KD-L, 7.KD-L, 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D, 6.KD-D, 1.KDPJ, 2.KDPJ, 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW w sposób określony w pkt 1 i 2, oraz do cieków i rowów;
 - 5) ustala się obowiązek neutralizacji substancji ropopochodnych i chemicznych jeżeli takie wystąpią na terenach własnych inwestora;
 - 6) ustala się modernizację systemu melioracji na terenach dotychczas zainwestowanych oraz na terenach planowanego zainwestowania przy uwzględnieniu zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się rozbudowę i remont istniejących kablowych linii elektroenergetycznych niskich napięć, linii elektroenergetycznych średnich napięć oraz budowę nowych stacji transformatorowych;
 - 2) ustala się zakaz budowy elektroenergetycznych linii napowietrznych niskiego napięcia oraz lokalizacji słupowych stacji transformatorowych;
 - 3) ustala się zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji;
 - 4) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
 - 5) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się indywidualne zaopatrzenie w gaz do czasu budowy sieci gazowej;
 - 2) dopuszcza się budowę sieci gazowej.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) dopuszcza się ogrzewanie gazem, energią elektryczną, paliwami płynnymi, paliwami stałymi lub źródłami energii odnawialnej;
 - 2) ustala się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.
8. W zakresie usług telekomunikacyjnych przyjmuje się następujące ustalenia:

dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną.

9. W zakresie gospodarki odpadami przyjmuje się następujące ustalenia:
na obszarze objętym planem w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.
10. W zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
- 1) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie wyłącznie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz dróg transportu rolnego, podłączony do istniejącego układu komunikacyjnego;
 - 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg o niższej klasie funkcjonalnej, jeżeli zapisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - 3) ustala się obsługę komunikacyjną terenów 1.P, 2.P poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne włączone do drogi 3.KD-L możliwie jak najmniejszą ilością nowych włączeń oraz z drogi 6.KD-L;
 - 4) należy ograniczyć ilość bezpośrednich zjazdów z drogi 1.KD-L, 3.KD-L;
 - 5) w sytuacji wydzielania dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu:
 - a) ustala się minimalną ich szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
 - b) ustala się dla dróg nieprzelotowych zakończenie ich placem manewrowym o minimalnych wymiarach 24 m na 24 m dla terenów oznaczonych symbolem P oraz o minimalnych wymiarach 12 m na 12 m dla pozostałych terenów,
 - c) przy włączeniu do innych dróg należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 10 m na 10 m dla terenów oznaczonych symbolem P oraz o minimalnych wymiarach 5 m na 5 m dla pozostałych terenów,
 - 6) ustala się na terenach oznaczonych symbolami 1.M, 2.M, 3.M, 4.M, 5.M, 6.M, 7.M, 8.M, 9.M, 10.M, 1.MU, 2.MU, 3.MU, 1.RM, 2.RM, 3.RM:
 - a) min. 2 stanowiska postojowe, wliczając w to miejsca garażowe, na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dodatkowo 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - c) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej min. 1,2 stanowiska postojowego, wliczając w to miejsca garażowe, na jeden lokal mieszkalny;
 - 7) ustala się na terenie oznaczonym symbolem U zapewnienie min 1 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 8) ustala się na terenie oznaczonym symbolem US zapewnienie min 3 miejsc postojowych;
 - 9) ustala się na terenach oznaczonych symbolami od 1.P do 5.P zapewnienie min 1 miejsca postojowego na 40 m² powierzchni użytkowej lub 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

§ 11.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości.
2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.
3. W sytuacji, o której mowa w ust. 2 ustala się:
 - 1) na terenach M:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zagrodowej, usług minimalną powierzchnię działki – 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej minimalną powierzchnię działki – 600 m²,
 - c) minimalną szerokość frontu działki - 20 m z zastrzeżeniem pkt 1, lit. d,
 - d) dla działek z dojazdem od placu manewrowego minimalną szerokość frontu działki - 6 m,
 - e) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między 60° – 90°;
 - 2) na terenach MU:
 - a) minimalną powierzchnię działki – 800 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki - 22 m,
 - c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między 60° – 90°;
 - 3) na terenie U:
 - a) minimalną powierzchnię działki – 800 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki - 20 m,

- c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między 50° – 90° ;
- 4) na terenie US:
 - a) minimalną powierzchnię działki – 4000 m^2 ,
 - b) minimalną szerokość frontu działki - 40 m,
 - c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między 50° – 90° ;
- 5) na terenach P:
 - a) minimalną powierzchnię działki – 4000 m^2 ,
 - b) minimalną szerokość frontu działki - 30 m,
 - c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między 60° – 90° .
- 4. Dopuszcza się odstąpienie od ustaleń, o których mowa w ust. 3, pkt 1, lit. c, e, pkt 2, lit. b, c dla działek narożnych lub zlokalizowanych w drugiej linii zabudowy, w takim przypadku należy zapewnić każdej nowo wydzielanej działce bezpośredni zjazd indywidualny na drogę wewnętrzną lub publiczną o szerokości min. 4,5 m.
- 5. Dla pozostałych terenów obowiązuje:
 - 1) minimalna powierzchnia działki – 2 m^2 ;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki - 1 m;
 - 3) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi nie może być mniejszy niż 30° .

§ 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 13.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.M, 2.M, 3.M, 4.M, 5.M, 6.M, 7.M, 8.M, 9.M, 10.M** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa zagrodowa,
 - c) usługi;
 - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) za zgodne z planem uznaje się lokalizację budynków jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych;
 - 2) za zgodne z planem uważa się istniejącą zabudowę wielorodzinną;
 - 3) budynek mieszkalny dopuszcza się wyłącznie, jeśli na jedno mieszkanie przypada część działki o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) 800 m^2 – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) 600 m^2 – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego bliźniaczego;
 - 4) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy:
 - a) dla terenu 1.M nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 4 m od linii rozgraniczających drogi pieszo-jezdnej 1.KDPJ, w odległości min. 8 m od linii rozgraniczających drogi 1.KD-L, w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 2.KD-L, w odległości min. 4 m od linii rozgraniczających drogi 4.KD-L, w odległości min. 10 m od linii rozgraniczających terenu 3.WS, jak na rysunku planu,

- b) dla terenu 2.M nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 6 m od linii rozgraniczających drogi pieszo-jezdnej 1.KDPJ, w odległości min. 8 m od linii rozgraniczających drogi 1.KD-D, w odległości min. 3 m od linii rozgraniczających drogi 4.KD-L, jak na rysunku planu,
 - c) dla terenu 3.M nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 3 m od linii rozgraniczających drogi pieszo-jezdnej 2.KDPJ, w odległości min. 8 m od linii rozgraniczających drogi 2.KD-D, w odległości min. 6 m od linii rozgraniczających drogi 3.KD-L, w odległości max. 11 m od linii rozgraniczających drogi 4.KD-L, jak na rysunku planu,
 - d) dla terenu 4.M nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 4 m od linii rozgraniczających drogi pieszo-jezdnej 2.KDPJ, w odległości min. 6 m od linii rozgraniczających drogi 3.KD-L, w odległości min. 8 m od linii rozgraniczających drogi 4.KD-L, jak na rysunku planu,
 - e) dla terenu 5.M nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi KDR, w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 1.KD-L, w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 2.KD-L, w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 5.KD-L, jak na rysunku planu,
 - f) dla terenu 6.M nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 2.KDW, w odległości min. 8 m od linii rozgraniczających drogi 3.KD-D, w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 4.KD-D, w odległości min. 4 m od linii rozgraniczających drogi 5.KD-D, w odległości max. 18 m od linii rozgraniczających drogi 2.KD-L, w odległości min. 9 m od linii rozgraniczających drogi 3.KD-L, w odległości min. 8 m od linii rozgraniczających drogi 5.KD-L, obowiązująca linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 4.KD-D, jak na rysunku planu,
 - g) dla terenu 7.M nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 4.KD-D, w odległości min. 6 m od linii rozgraniczających drogi 5.KD-L, obowiązująca linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDW, w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 4.KD-D, jak na rysunku planu,
 - h) dla terenu 8.M nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 8 m od linii rozgraniczających drogi 5.KD-L, w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 6.KD-L, obowiązująca linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDW, jak na rysunku planu,
 - i) dla terenu 9.M nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 6 m od linii rozgraniczających drogi 2.KD-D, w odległości min. 11 m od linii rozgraniczających drogi 3.KD-L, w odległości min. 7 m od linii rozgraniczających drogi 4.KD-L, w odległości min. 8 m od linii rozgraniczających terenu 3.WS, jak na rysunku planu,
 - j) dla terenu 10.M nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 3.KDW, w odległości min. 7 m od linii rozgraniczających drogi 3.KD-D, w odległości min. 10 m od linii rozgraniczających drogi 3.KD-L, obowiązująca linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 3.KDW, jak na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, bez ograniczeń ich ilości;
- 6) dla nowej zabudowy ustala się:
- a) maksymalna wysokość nie może przekraczać 9 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) na obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 38°-45°, na pozostałych obszarach dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 30°-45°,
 - c) dachy strome kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym,
 - d) maksymalna szerokość lukarn nie może przekraczać 30 % szerokości dachu;
- 7) dla nowej zabudowy mieszkaniowej na terenie 8.M zaleca się stosowanie materiałów o podwyższonej ochronie akustycznej;
- 8) dla budynków wpisanych do ewidencji zabytków ustala się:
- a) nie dopuszcza się zmiany wysokości,
 - b) nie dopuszcza się zmiany formy i spadków dachów,
 - c) nie dopuszcza się zmiany rozplanowania zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz ich parametrów wielkościowych,
 - d) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy maksymalnie o 10%,

- e) w sytuacji o której mowa w lit. d, wysokość części dobudowanej nie może przekroczyć wysokości części istniejącej, a formę architektoniczną należy dostosować do części istniejącej;
- 9) dla istniejących budynków, innych niż wskazano w pkt 8 ustala się:
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i modernizację,
 - b) dla budynków niższych niż 9 m dopuszcza się zwiększenie wysokości do 9 m,
 - c) dopuszcza się zmianę formy i spadków dachów,
 - d) w sytuacji o której mowa w lit. c ustala się, na obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej dachy dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, na pozostałych obszarach dachy dwuspadowe lub naczółkowe o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie od 30° do 45° pokryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglстым, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików,
 - e) dopuszcza się zmianę rozplanowania zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz ich parametrów wielkościowych,
 - f) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy maksymalnie o 50%;
- 10) zakaz stosowania dachów asymetrycznych, dachów namiotowych oraz okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
- 3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zagrodowej, usługowej ustala się min. powierzchnię działki na 800 m²;
 - 2) dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej ustala się min. powierzchnię działki na 600 m²;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy terenu określa się od 0,10 do 1,20;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 50% powierzchni działki,
 - 5) na terenie strefy B ochrony konserwatorskiej wysokość ogrodzeń max 1,6 m, na pozostałych terenach wysokość ogrodzeń od strony dróg KDW, KD-D i KD-L max 1,6 m;
 - 6) dla ogrodzeń od strony dróg KD PJ, KDR, KDW, KD-D i KD-L o wysokości powyżej 1,2 m nakaz stosowania ogrodzeń azurowych.

§ 14.

- 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MU**, **2.MU**, **3.MU** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa zagrodowa,
 - c) usługi;
 - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne.
- 2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) za zgodne z planem uznaje się lokalizację budynków jednorodzinnych wolnostojących;
 - 2) dla nowej zabudowy dopuszcza się lokalizację na jednej działce maksymalnie jednego budynku mieszkaniowego, z maksymalnie jednym lokalem mieszkalnym;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) dla terenu 1.MU w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDW, 4.KD-D i 6.KD-L, jak na rysunku planu,
 - b) dla terenu 2.MU w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 3.KD-D, 4.KD-D i 6.KD-L, jak na rysunku planu,
 - c) dla terenu 3.MU w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 3.KD-D oraz w odległości 12 m od linii rozgraniczających drogi 3.KD-L, jak na rysunku planu;
 - 4) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, bez ograniczeń ich ilości;
 - 5) dla nowej zabudowy ustala się:
 - a) maksymalna wysokość nie może przekraczać 10 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 30°-45°,
 - c) dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym,
 - d) maksymalna szerokość lukarn nie może przekraczać 30 % szerokości dachu;

- 6) dla nowej zabudowy mieszkaniowej na terenie 1.MU zaleca się stosowanie materiałów o podwyższonej ochronie akustycznej;
 - 7) dla istniejących budynków, ustala się:
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i modernizację,
 - b) dla budynków niższych niż 10 m dopuszcza się zwiększenie wysokości do 10 m,
 - c) dopuszcza się zmianę formy i spadków dachów,
 - d) w sytuacji o której mowa w lit. c ustala się dachy dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików,
 - e) dopuszcza się zmianę rozplanowania zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz ich parametrów wielkościowych,
 - f) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy maksymalnie o 50%;
 - 8) zakaz stosowania dachów asymetrycznych, dachów namiotowych oraz okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
- 1) dla nowej zabudowy ustala się min. powierzchnię działki na 800 m²;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy terenu określa się od 0,10 do 1,20;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 40% powierzchni działki;
 - 4) wysokość ogrodzeń od strony dróg KDW, KD-D i KD-L max 1,6 m;
 - 5) dla ogrodzeń od strony dróg KDW, K D-D i KD-L o wysokości powyżej 1,2 m nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych;
 - 6) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: usługi w tym: gastronomia, handel detaliczny, obsługa ludności, rzemiosło, obsługa firm, kultura (w tym świetlica wiejska), wypoczynek, sport, rekreacja;
 - 2) uzupełniające: zieleń izolacyjna, infrastruktura techniczna, parkingi, garaże wbudowane, drogi wewnętrzne.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 6 m od linii rozgraniczających drogi 2.KD-D oraz w odległości min. 10 m od linii rozgraniczających drogi 3.KD-L, jak na rysunku planu;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 8 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne;
 - 3) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 30°-45° lub dachy płaskie;
 - 4) dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym;
 - 5) zakaz stosowania dachów asymetrycznych lub namiotowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i modernizację istniejących budynków.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się min. powierzchnię działki na 800 m²;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy terenu określa się od 0,10 do 0,80;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 25% powierzchni działki.

§ 16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: usługi sportu;
 - 2) uzupełniające: usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku, gastronomii, kultury (w tym świetlica wiejska), parkingi, infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 6.KD-L oraz w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 7.KD-L, jak na rysunku planu;
 - 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać 9 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne;
 - 3) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się min. powierzchnię działki na 4000 m²;
 - 2) wskaźnik zabudowy terenu określa się od 0,05 do 0,60;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna min 60% powierzchni działki.

§ 17.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.P, 2.P, 3.P, 4.P, 5.P** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) produkcja,
 - b) bazy, składy, magazyny,
 - c) usługi;
 - 2) uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne, parkingi, place manewrowe, garaże, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń urządzonej, izolacyjna.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) dla terenu 1.P w odległości 55 m od skrajnej krawędzi istniejącej jezdni autostrady, w odległości 20 m od zachodniej granicy planu miejscowego, w odległości min. 16 m od linii rozgraniczających drogi 3.KD-L, w odległości min. 10 m od linii rozgraniczających tereny 5.WS, jak na rysunku planu,
 - b) dla terenu 2.P w odległości 55 m od skrajnej krawędzi istniejącej jezdni autostrady, w odległości min. 10 m od linii rozgraniczających drogi 6.KD-D, w odległości min. 12 m od linii rozgraniczających drogi 3.KD-L, w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 6.KD-L, w odległości min. 10 m od linii rozgraniczających tereny 5.WS, jak na rysunku planu,
 - c) dla terenu 3.P w odległości min. 7 m od linii rozgraniczających drogi 3.KD-D, w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 6.KD-L, jak na rysunku planu,
 - d) dla terenu 4.P w odległości 55 m od skrajnej krawędzi istniejącej jezdni autostrady, w odległości min. 6 m od linii rozgraniczających drogi 6.KD-D, w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 6.KD-L, jak na rysunku planu,
 - e) dla terenu 5.P w odległości 55 m od skrajnej krawędzi istniejącej jezdni autostrady, w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 6.KD-L, w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 7.KD-L, jak na rysunku planu;
 - 2) linie zabudowy nie dotyczą lokalizowanych w granicach terenu obiektów dozoru, (portierni, wag), bram wjazdowych itp.;
 - 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać 25 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu);
 - 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i modernizację istniejących budynków.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się min. powierzchnię działki na 4000 m²;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy terenu określa się od 0,10 do 2,0;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 10% powierzchni działki;
 - 4) lokalizacja min 2 rzędów zieleni wysokiej i średniej na terenie 3.P od strony terenu 3.MU;
 - 5) lokalizacja zieleni wysokiej na terenie 1.P i 2.P wzdłuż terenu 5.WS.

§ 18.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.IT, 2.IT, 3.IT** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej, w tym: elektroenergetyka, gazownictwo, zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków komunalnych i wód opadowych, gospodarka odpadami.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 19.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.ZP, 2.ZP, 3.ZP, 4.ZP** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny zieleni publicznej urządzonej;
 - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna, mała architektura.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują:
 - 1) zakaz wznoszenia budynków;
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów typu: place zabaw, ścieżki rowerowe, ciągi piesze.

§ 20.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.RM, 2.RM, 3.RM** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
 - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) budynek mieszkalny dopuszcza się wyłącznie, jeśli na jedno mieszkanie przypada część działki o powierzchni nie mniejszej niż 800 m²;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) dla terenu 1.RM w odległości min. 6 m od linii rozgraniczającej drogi 1.KD-L oraz w odległości 10 m od linii rozgraniczających terenu 3.WS, jak na rysunku planu,
 - b) dla terenu 2.RM w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi 1.KD-L, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi KDR oraz w odległości 10 m od linii rozgraniczających terenu 4.WS, jak na rysunku planu,
 - c) dla terenu 3.RM w odległości min 8 m od linii rozgraniczającej drogi 1.KD-L oraz w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi KDR, jak na rysunku planu;
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących i gospodarczych, bez ograniczeń ich ilości;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać 10 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe);
 - 5) maksymalna wysokość budowli nie może przekraczać 20 m;
 - 6) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 30°-45°;
 - 7) dachy strome kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym;
 - 8) maksymalna szerokość lukarn i świetlików nie może przekraczać 30 % szerokości dachu;
 - 9) dla budynków garażowych i gospodarczych lub garażowo-gospodarczych ustala się:
 - a) formę wolnostojącą, dobudowaną lub wbudowaną w budynek mieszkaniowy,
 - b) w sytuacji formy wolnostojącej lub dobudowanej, maksymalną wysokość do 10 m,
 - c) dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglonym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików;
 - 10) zakaz stosowania dachów asymetrycznych, dachów namiotowych oraz okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy terenu określa się od 0,05 do 1,00;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 50% powierzchni działki;
 - 3) wysokość ogrodzeń od drogi 1.KD-L maksymalnie 1,6 m;
 - 4) dla ogrodzeń od strony drogi 1.KD-L o wysokości powyżej 1,2 m nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych.

§ 21.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.R, 2.R, 3.R** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny rolne;
 - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) zakaz wznoszenia budynków;
 - 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;
 - 3) konieczność konserwacji istniejących rowów melioracyjnych i użytkowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.WS, 5.WS** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny wód otwartych;
 - 2) uzupełniające: urządzenia wodne, infrastruktura techniczna.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) ustala się ochronę wód wraz z obudową biologiczną;
 - 2) nakaz zapewnienia dostępu do wód, urządzeń melioracyjnych, hydrotechnicznych i hydroenergetycznych odpowiednim służbą odpowiedzialnym za eksploatację i utrzymanie.

§ 23.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-A4** ustala się przeznaczenie podstawowe: autostrada – A4.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: sieci i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem autostrady.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 24.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KD-L** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga lokalna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 12 m do 15 m, jak na rysunku planu;
 - 2) szerokość jezdni – min. 6 m;
 - 3) dopuszcza się lokalizację chodnika, ścieżki rowerowej, oświetlenia, pasów zieleni przyulicznej oraz elementów wyposażenia ulicy.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 25.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.KD-L** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga lokalna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 29 m, jak na rysunku planu;
 - 2) szerokość jezdni – min. 5,5 m;
 - 3) dopuszcza się lokalizację chodnika, oświetlenia, zieleni urządzonej, elementów wyposażenia ulicy oraz obiektów małej architektury.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 26.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.KD-L** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga lokalna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 10 m do 21,5 m, jak na rysunku planu;
 - 2) szerokość jezdni – min. 6 m;
 - 3) dopuszcza się lokalizację chodnika, ścieżki rowerowej, oświetlenia, pasów zieleni przyulicznej oraz elementów wyposażenia ulicy.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 27.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.KD-L** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga lokalna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 7,7 m do 13 m, jak na rysunku planu;
 - 2) szerokość jezdni – min. 5,5 m;
 - 3) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia ulicy.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 28.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.KD-L** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga lokalna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 12 m do 16 m, jak na rysunku planu;
 - 2) szerokość jezdni – min. 5,5 m;
 - 3) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia ulicy.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 29.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6.KD-L** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga lokalna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 15 m do 22,5 m, jak na rysunku planu;
 - 2) szerokość jezdni – min. 6 m;
 - 3) dopuszcza się lokalizację chodnika, ścieżki rowerowej, oświetlenia, pasów zieleni przyulicznej oraz elementów wyposażenia ulicy.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 30.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7.KD-L** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga lokalna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 12 m do 24 m, jak na rysunku planu;
 - 2) szerokość jezdni – min. 6 m;
 - 3) dopuszcza się lokalizację chodnika, oświetlenia oraz elementów wyposażenia ulicy.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 31.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D, 6.KD-D** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających drogi: 1.KD-D - 10 m, 2.KD-D - 10 m, 3.KD-D - od 11 m do 17 m, 4.KD-D – 10 m, 5.KD-D – 10 m, 6.KD-D – od 12,5 m do 26,5 m, jak na rysunku planu;
 - 2) minimalna szerokość jezdni 5 m;
 - 3) chodnik;
 - 4) dopuszcza się lokalizację chodnika, ścieżki rowerowej, miejsc parkingowych, oświetlenia, pasów zieleni przyulicznej oraz elementów wyposażenia ulicy.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 32.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.KDPJ, 2.KDPJ** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: droga pieszo-jezdna.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających drogi: 1.KDPJ - od 4,5 m do 7 m, 2.KDPJ - od 5,5 m do 7 m, jak na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia drogi pieszo-jezdnej.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 33.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających drogi: 1.KDW - od 10 m do 14 m, 2.KDW - od 10 m do 24 m, 3.KDW - od 10 m do 20 m, jak na rysunku planu;
 - 2) minimalna szerokość jezdni 4,5 m;
 - 3) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej, miejsc parkingowych, oświetlenia, pasów zieleni przyulicznej oraz elementów wyposażenia ulicy.

§ 34.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDR** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga transportu rolnego.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających od 7,5 m do 10 m, jak na rysunku planu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 35.

Na podstawie art. 15 ust. 2, pkt 12, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na:

- 1) 20 %, dla terenów M, MU, P, RM,
- 2) 1 % dla pozostałych terenów.

§ 36.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§ 37.

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