

**UCHWAŁA NR  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH  
z dnia 2014 r.**

W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska,  
Gądów-Jaszkotle 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 (tj. 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-Jaszkotle i Zabrodzie, po stwierdzeniu, że nie narusza ona 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 uchwala co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, Gądów-Jaszkotle 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) **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 – **MN/U**;
  - 3) tereny usług – **U**;
  - 4) tereny usług sportu – **US**;
  - 5) tereny produkcji, baz, składów, magazynów, usług – **P/U**;
  - 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-jezdných – **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-jezdných.
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, MN/U, U, US, P/U, 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, MN/U, 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 MN/U, U przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i dróg.
7. Ustala się obowiązek przeznaczenia na terenach M, MN/U oraz U powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych na różne formy zieleni z dopuszczeniem elementów małej architektury.
8. Ustala się wymóg oczyszczenia na terenie zainwestowanych 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, MN/U, 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.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, piąty 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.

Szczególne 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 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/U, 2.P/U, 4.P/U 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/U, 2.P/U, 4.P/U 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, 1.MN/U, 2.MN/U, U, US, 1.P/U, 2.P/U, 3.P/U, 4.P/U, IT, 1.RM, 2.RM, 3.RM odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci 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 połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych do tych cieków i rowów;
  - 3) ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1.P/U, 2.P/U, 4.P/U 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, 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 1.KDPJ, 2.KDPJ, 3.KDPJ, 1.KDW, 2.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/U, 2.P/U 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/U 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, 1.MN/U, 2.MN/U, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 8) ustala się na terenie oznaczonym symbolem US zapewnienie min 3 miejsc postojowych;
  - 9) ustala się na terenach oznaczonych symbolami 1.P/U, 2.P/U, 3.P/U, 4.P/U zapewnienie min 1 miejsca postojowego na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
  - 10) dla obszaru planu nie wyznacza się miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

## § 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 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej minimalną powierzchnię działki – 600 m<sup>2</sup>,
    - c) minimalną szerokość frontu działki - 20 m,
    - d) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między 60° – 90°;
  - 2) na terenach MN/U:
    - a) minimalną powierzchnię działki – 800 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalną szerokość frontu działki - 22 m, z zastrzeżeniem lit. c,
    - c) dla działek z dojazdem od placu manewrowego minimalną szerokość frontu działki - 7 m,
    - d) 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 m<sup>2</sup>,
  - 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<sup>2</sup>,
  - 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/U:
  - a) minimalną powierzchnię działki – 4000 m<sup>2</sup>,
  - 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 odstępianie od ustaleń, o których mowa w ust. 3, pkt 1, lit. c, d i pkt 2, lit. b, d 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 innych terenów niż w ust. 3 obowiązuje:
  - 1) minimalna powierzchnia działki – 2 m<sup>2</sup>;
  - 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.

Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się, w całym obszarze objętym planem, dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **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**, 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<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
    - b) 600 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego bliźniaczego;
  - 4) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy:
    - a) dla terenu 1.M nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 5 m od linii rozgraniczających drogi pieszo-jezdnej 1.KDPJ, w odległości min. 5 m od linii rozgraniczających drogi 1.KD-D, 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. 5 m od linii

- rozgraniczających drogi 4.KD-L, w odległości 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. 8,5 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. 6 m od linii rozgraniczających drogi 3.KD-L, w odległości min. 8,5 m od linii rozgraniczających terenu 1.WS, 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. 4,5 m od linii rozgraniczających drogi pieszo-jezdnej 2.KDPJ, w odległości min. 6,5 m od linii rozgraniczających drogi 3.KD-L, w odległości min. 7 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 2.KD-D, w odległości max. 17,5 m od linii rozgraniczających drogi 2.KD-L, w odległości min. 9 m od linii rozgraniczających drogi 3.KD-L, w odległości min. 7,5 m od linii rozgraniczających drogi 5.KD-L, obowiązująca linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDW, jak na rysunku planu,
  - g) dla terenu 7.M nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 8 m od linii rozgraniczających drogi 5.KD-L, w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi pieszo-jezdnej 3.KDPJ, obowiązująca linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDW, jak na rysunku planu,
  - h) dla terenu 8.M nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 7,5 m od linii rozgraniczających drogi 2.KD-D, w odległości min. 10 m od linii rozgraniczających drogi 3.KD-L, 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  $38^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , na pozostałych obszarach dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie  $30^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ,
  - 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 7.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 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%;
- 10) zakaz stosowania 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 m<sup>2</sup>;
  - 2) dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej ustala się min. powierzchnię działki na 600 m<sup>2</sup>;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,10 do 1,20;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 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 KDPI, KDR, KDW, KD-D i KD-L o wysokości powyżej 1,2 m nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych.

#### § 14.

- 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN/U**, **2.MN/U** 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.MN/U w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 2.KD-D, w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi pieszo-jezdnej 3.KDPI, w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDW oraz w odległości min. 8 m od linii rozgraniczających terenu 4.P/U, jak na rysunku planu,
    - b) dla terenu 2.MN/U 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 2.MN/U 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 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 m<sup>2</sup>;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,10 do 1,20;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) wysokość ogrodzeń od strony dróg KDW, KD-D i KD-L max. 1,6 m;
  - 5) dla ogrodzeń od strony dróg KDW, KD-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 12 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 strome kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym;
  - 5) zakaz stosowania dachów 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 m<sup>2</sup>;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,10 do 0,80;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej.

#### § 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 pieszo-jezdnej 3.KDPJ, w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 5.KD-L oraz w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 4.KD-D, 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) dachy strome lub dachy płaskie;
  - 4) 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 m<sup>2</sup>;
  - 2) wskaźnik zabudowy działki budowlanej określa się od 0,05 do 0,60;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna min 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 17.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.P/U**, **2.P/U**, **3.P/U**, **4.P/U** 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 urządzona, 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/U 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/U w odległości 55 m od skrajnej krawędzi istniejącej jezdni autostrady, w odległości min. 10 m od linii rozgraniczających drogi 3.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/U w odległości min. 7 m od linii rozgraniczających drogi 2.KD-D, w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 6.KD-L, jak na rysunku planu,
    - d) dla terenu 4.P/U w odległości 55 m od skrajnej krawędzi istniejącej jezdni autostrady, w odległości min. 6,5 m od linii rozgraniczających drogi 3.KD-D, w odległości 12 m od linii rozgraniczających terenu 1.MN/U, w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi pieszojezdnej 3.KDPJ oraz w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 4.KD-D, 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) dachy strome lub dachy płaskie;
  - 5) 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 m<sup>2</sup>;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,10 do 2,0;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) lokalizacja min 2 rzędów zieleni izolacyjnej o maksymalnej wysokości 3 m na terenie 3.P/U od strony terenu 2.MN/U i 8.M;
  - 5) lokalizacja min 2 rzędów zieleni izolacyjnej wysokiej na terenie 4.P/U od strony terenu 1.MN/U;
  - 6) lokalizacja zieleni izolacyjnej wysokiej na terenie 1.P/U i 2.P/U wzdłuż terenu 5.WS.

§ 18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **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 obowiązuje:
  - 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 m<sup>2</sup>;
  - 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, z zastrzeżeniem pkt 5, 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 ceglasy, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików;
  - 10) zakaz stosowania 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 działki budowlanej określa się od 0,05 do 1,00;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 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 38 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 6 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 15,5 m, jak na rysunku planu;
  - 2) szerokość jezdni – min. 5,5 m;
  - 3) dopuszcza się lokalizację pasów zieleni przyulicznej oraz 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 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.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 - od 11 m do 17 m, 3.KD-D – od 12,5 m do 26,5 m, 4.KD-D – od 12 m do 23 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.

§ 31.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.KDPJ, 2.KDPJ, 3.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, 3.KDPJ – od 7,5 m do 13 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.

§ 32.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.KDW**, **2.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 24,5 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.

§ 33.

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**

§ 34.

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, MN/U, P/U, RM,
- 2) 1 % dla pozostałych terenów.

§ 35.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kąty Wrocławskie.

§ 36.

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