

**projekt**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WSI ZABRODZIE, GMINA KĄTY WROCŁAWSKIE,  
DLA OBSZARU W PÓŁNOCNO – WSCHODNIEJ CZĘŚCI OBREBU**

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

\

**Kąty Wrocławskie, marzec 2016**

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zabrodzie,  
gmina Kąty Wrocławskie dla obszaru w północno – wschodniej części obrębu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 594 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 199 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVI/336/09 z dnia 29 września 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zabrodzie, gmina Kąty Wrocławskie dla obszaru w północno – wschodniej części obrębu oraz uchwałą Nr XXVI/252/12 z dnia 25 października 2012r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zabrodzie, gmina Kąty Wrocławskie, dla obszaru w północno – wschodniej części obrębu, po stwierdzeniu, iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie wprowadzonego uchwałą Nr VII/57/15 z dnia 30 kwietnia 2015 r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zabrodzie, gmina Kąty Wrocławskie dla obszaru w północno – wschodniej części obrębu, w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały, zwany dalej planem.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.**

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt 1, 2, 3 w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 3.**

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) granica strefy "A" ochrony konserwatorskiej;
  - 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
  - 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego;
  - 7) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej 110 kV;
  - 8) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolem: MN, MW, RM, M, M/U, U, AG, US, IT, ZP, WS, R, KDL, KDD, KDPj, KDW, KDg.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

#### § 4.

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć towarzyszące niezbędne urządzenia budowlane, dojścia i dojazdy do budynków i innych obiektów, zjazdy na działki, a w przypadku zabudowy usługowej, produkcyjnej i mieszkaniowej wielorodzinnej również parkingi;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanego budynku, a także słupy podcieni, schody, spoczniki oraz tarasy; wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) obiektach pomocniczych – należy przez to rozumieć wiaty garażowe i gospodarcze, altany ogrodowe oraz obiekty małej architektury, a w przypadku zabudowy zagrodowej również budowle rolnicze;
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć wiodący sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu mogący być traktowany jako towarzyszący zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu;
- 7) powierzchni zabudowy budynków – należy przez to rozumieć powierzchnię pod nadziemnymi częściami budynków, mierzoną po zewnętrznym ich obrysie;
- 8) produkcji nieuciążliwej – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną niezaliczoną do przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 10) usługach – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe, które w miejscu lokalizacji i poza granicami działki na której się znajdują, nie spowodują naruszenia przepisów dotyczących standardów jakości środowiska określonego dla funkcji mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE**

#### § 5.

W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą nowych budynków oraz rozbudowywanych części budynków istniejących;
- 2) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków lub ich części, znajdujących się w mniejszej odległości od dróg niż określają to wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) za zgodne z planem uznaje się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków o geometrii dachu lub wysokości niezgodnej z ustaleniami określonymi w planie, bez konieczności dostosowywania formy dachu i wysokości budynku do ustaleń planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w pkt 4;
- 4) w przypadku nadbudowy istniejących budynków oraz przebudowy istniejących budynków w zakresie zmiany geometrii dachu, obowiązują ustalenia określone w planie jak dla nowej zabudowy;
- 5) określone w planie ustalenia dotyczące geometrii dachów budynków nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) ustala się zakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm, z uwzględnieniem ustaleń określonych w § 7 pkt 3 lit. c;
- 7) ustala się zakaz lokalizacji obiektów przekraczających 20m wysokości, za wyjątkiem obiektów związanych z łącznością publiczną;
- 8) za zgodne z planem uznaje się lokalizację na granicy działki budowlanej budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych.

## § 6.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny:
  - a) oznaczone symbolem MN – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) oznaczone symbolami: M/U, M – zaliczone do terenów mieszkaniowo – usługowych,
  - c) oznaczone symbolem MW – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - d) oznaczone symbolem RM – zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej,
  - e) oznaczone symbolami US – zaliczone do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami: MN, MW, M/U ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi, a także punktów skupu i składowania surowców wtórnych, obiektów handlu hurtowego, zakładów kamieniarskich;
- 3) w terenach oznaczonych symbolami M ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z handlem hurtowym oraz zakładów kamieniarskich;
- 4) w terenach położonych poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, z wyłączeniem terenów komunikacji, dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych oraz tablic reklamowych instalowanych na ogrodzeniach i budynkach, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 6;
- 5) w terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, z wyłączeniem terenów komunikacji, ustala się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych z dopuszczeniem tablic reklamowych instalowanych na budynkach i ogrodzeniach, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 6 oraz w § 7 pkt 3 lit. g;
- 6) w terenach innych niż tereny komunikacji drogowej, maksymalna powierzchnia tablic reklamowych nie może przekraczać 1,5m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się instalowanie maksymalnie jednej tablicy reklamowej lub jednego urządzenia reklamowego na działce;
- 7) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych w terenach komunikacji drogowej o maksymalnej powierzchni wynoszącej 0,5m<sup>2</sup>;
- 8) obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – OWO 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” – wymagającego wysokiej ochrony.

## § 7.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu obszaru zabytkowego parku pałacowego wpisanego do rejestru zabytków - dec. nr A/3836/539/W z dnia 24.01.1985 r.;
- 2) ustala się wyznaczoną na rysunku planu strefę "A" ochrony konserwatorskiej obejmującą obszar zabytkowego parku, w granicach której, w odniesieniu do terenu 1ZP, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
  - a) należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni,
  - b) należy utrzymać obszar parku w formie założenia zieleni z funkcją rekreacyjną,
  - c) obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej,
  - d) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
  - e) ustala się zakaz zabudowy z dopuszczeniem odtworzenia nieistniejących historycznych obiektów, których występowanie potwierdzają badania historyczne i architektoniczno - archeologiczne,
  - f) ustala się zakaz wprowadzania przegród dzielących optycznie historyczny park oraz zakaz podziałów,
  - g) ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu lub łącznością publiczną,
  - h) ustala się zakaz ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia - w nawiązaniu do lokalnych historycznych ogrodzeń,
  - i) ustala się zakaz lokalizacji tablic reklamowych oraz urządzeń reklamowych niebędących szyldem,
  - j) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;

- 3) ustala się wyznaczoną na rysunku planu strefę ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego równoznaczną z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w granicach której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
  - a) należy przyznać pierwszeństwo działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym oraz należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu,
  - b) modernizacja, przebudowa i rozbudowa istniejących obiektów oraz realizacja nowej zabudowy, powinny być zharmonizowane z historyczną kompozycją przestrzenno – architektoniczną oraz powinny nawiązywać do tradycyjnej, lokalnej zabudowy pod względem gabarytów, skali, ukształtowania bryły, kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego, podziałów otworów okiennych i drzwiowych,
  - c) zakazuje się stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, należy nawiązywać do historycznej formy ogrodzeń: ogrodzenia murowane, z elementami drewna, metaloplastyki, z ograniczeniem wysokości do 1,60m,
  - d) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii energetycznych,
  - e) ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących silosów,
  - f) ustala się nakaz zachowania historycznego układu dróg, cieków i drzewostanu,
  - g) ustala się zakaz umieszczania tablic reklamowych oraz urządzeń reklamowych niebędących szyldem, dopuszcza się umieszczanie szyldów w nieagresywnej formie;
- 4) na obszarze objętym granicą opracowania, wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, w granicach której, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 8.**

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w planie wskazuje się teren oznaczony symbolem 1ZP stanowiący obiekt ujęty w rejestrze zabytków - park zabytkowy, dla którego obowiązują ustalenia określone w § 7 pkt 2 oraz § 15 ust. 11.

#### **§ 9.**

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w terenie 1US, obowiązują ustalenia określone w § 15 ust. 9 oraz w § 6 pkt 5;
- 2) w terenie 1ZP, obowiązują ustalenia określone w § 15 ust. 11 oraz w § 7 pkt 2 lit. g, i, j;
- 3) w terenach: KDL, KDD, KDPj, obowiązują ustalenia określone w § 15 ust. od 14 do 19, § 13 pkt 1 oraz w § 6 pkt 7;
- 4) ponadto, w terenach o których mowa w pkt 3, ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych.

#### **§ 10.**

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

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 700m<sup>2</sup>;
- 2) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 20m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90° z tolerancją do 15°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt od 1 do 3, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

#### **§ 11.**

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się strefę ochronną linii energetycznej 110kV, której granice przebiegają w odległości 15,0m od osi linii, w granicach której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków oraz obiektów pomocniczych, a także wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej.

## § 12.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich terenach;
- 2) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy je przelożyć lub zabezpieczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązuje zapewnienie dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji;
- 4) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:
  - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
    - ustala się zakaz lokalizacji indywidualnych ujęć wody pitnej,
  - b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
    - ustala się zakaz realizacji trafostacji słupowych,
    - ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia,
    - ustala się zakaz realizacji wolno stojących elektrowni wiatrowych,
    - dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii,
  - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - docelowo ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami określonymi w prawie energetycznym,
    - do czasu realizacji sieci gazowej, dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,
  - d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi,
  - e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
    - ustala się obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych,
    - ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z utwardzonych terenów komunikacji samochodowej do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
    - wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki albo odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
    - ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora,
  - f) w zakresie zagospodarowania odpadów:
    - ustala się sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów, a miejsce takie należy obudować,
  - g) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło:
    - ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
    - dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem określonych w pkt 4 lit. b) tiret czwarte.

## § 13.

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

- 1) w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo – jezdnych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, drogowych obiektów inżynierskich, infrastruktury

- technicznej niezwiązanej z drogą, zieleni przydrożnej, zjazdów oraz obiektów małej architektury;
- 2) za zgodne z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg: miejsc postojowych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych;
  - 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne;
  - 4) obowiązują następujące parametry dróg, o których mowa w pkt 3:
    - a) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, dla których ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 10,0 m,
    - b) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych, obowiązuje realizacja placów do zawracania, o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m,
    - c) w rejonie skrzyżowań dróg należy stosować trójkąty widoczności o wymiarach 5,0 m x 5,0m;
  - 5) każda nowo wydzielona działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, a w przypadku działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową – do drogi publicznej lub wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego albo drogi transportu rolnego, przy czym każdej nowo wydzielanej działce budowlanej należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny o szerokości min. 4,5m;
  - 6) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:
    - a) dla nowych budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej: 2 stanowiska postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny, a w przypadku realizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 40m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego,
    - b) dla nowych budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,2 stanowiska postojowego w obrębie działki na jeden lokal mieszkalny,
    - c) dla nowych budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
    - d) dla nowych budynków produkcyjnych: 1 stanowisko postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynku produkcyjnego;
  - 7) ponadto na całym obszarze objętym planem, liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych;
  - 8) ustala się następujący sposób realizacji miejsc postojowych:
    - a) w przypadku budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej - jako stanowiska zewnętrzne lub garażowe,
    - b) w przypadku budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej oraz w przypadku budynków usługowych i produkcyjnych - jako stanowiska zewnętrzne, garażowe lub w formie parkingów.

#### § 14.

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

- 1) wyznacza się liniami rozgraniczającymi teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL, stanowiący obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 2) wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1US, 1IT, stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

### ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

#### **Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

#### § 15.

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1MN do 4MN, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów pomocniczych,
  - c) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa usługowa;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące:
    - 700m<sup>2</sup> - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
    - 450m<sup>2</sup> - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - b) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 700m<sup>2</sup>,
  - c) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 450m<sup>2</sup>,
  - d) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - w terenie 1MN w odległości od 5,0m do 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD oraz w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDPj, zgodnie z rysunkiem planu,
    - w terenie 2MN w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
    - w terenie 3MN w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 2KDD, oraz w odległości od 4,0m do 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
    - w terenie 4MN w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów 1KDL i 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
  - b) budynki mieszkalne jednorodzinne lokalizowane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy projektować o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - c) budynki mieszkalne jednorodzinne lokalizowane poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9,0m,
  - e) maksymalna wysokość budynków usługowych nie może przekraczać 7,0m,
  - f) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 6,0m,
  - g) budynki lokalizowane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy projektować na rzucie prostokąta,
  - h) w odniesieniu do budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, ustala się nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,
  - i) w przypadku tynkowanych elewacji budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółci,
  - j) dachy budynków lokalizowanych poza granicą strefy ochrony krajobrazu kulturowego - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglonym, czerwonym lub brązowym, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. k,



- k) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych parterowych, kąty nachylenia głównych połaci dachowych budynków lokalizowanych na działce muszą mieścić się w przedziale od 32° do 45°,
  - l) dachy budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego - dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką cementową lub ceramiczną w kolorze ceglastym matowym.
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1M/U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej**;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
    - a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    - b) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
    - c) lokalizację budynków usługowych,
    - d) adaptację na cele usługowe oraz mieszkaniowe - w ramach zabudowy wielorodzinnej, istniejących budynków folwarku,
    - e) lokalizację towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych,
    - f) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
  - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) w przypadku podziału na działki budowlane ustala się minimalną powierzchnię działki wynoszącą:
      - 700m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
      - 450m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
      - 250m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
      - 2000m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - b) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż:
      - 700m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
      - 450m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
      - 250m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
    - c) ustala się oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
      - od 0,0m do 7,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
      - 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD,
    - d) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż:
      - 30% powierzchni działki budowlanej w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej szeregowej oraz usługowej,
      - 40% powierzchni działki budowlanej w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i wolno stojącej;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolno stojącym, bliźniaczym lub szeregowym,
    - b) budynki należy projektować na rzucie prostokąta,
    - c) dopuszcza się lokalizację usług w budynkach wielorodzinnych,
    - d) w budynkach wielorodzinnych dopuszcza się wydzielenie maksymalnie 9 lokali mieszkalnych,
    - e) ustala się nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,
    - f) w przypadku tynkowanych elewacji budynków, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółci,
    - g) nowe budynki mieszkalne jednorodzinne należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
    - h) maksymalna wysokość nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie może przekraczać 12,0m,
    - i) maksymalna wysokość nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz usługowych nie może przekraczać 9,0m,

- j) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 6,0m,
  - k) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków wielorodzinnych.
3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2M/U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej**;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
    - a) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
    - b) lokalizację budynków usługowych,
    - c) lokalizację towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych,
    - d) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
  - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
    - b) ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
    - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 35% powierzchni działki budowlanej,
    - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) dopuszcza się usługi wbudowane w parterach budynków wielorodzinnych,
    - b) ustala się zakaz nadbudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy,
    - c) maksymalna wysokość nowych budynków usługowych nie może przekraczać 9,0m,
    - d) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 6,0m,
    - e) dachy budynków - dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym.
4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1RM**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy zagrodowej**;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
    - a) lokalizację budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
    - b) lokalizację towarzyszących budynków garażowych oraz obiektów pomocniczych,
    - c) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
  - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 700m<sup>2</sup>,
    - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) budynki mieszkalne należy realizować w układzie wolno stojącym, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
    - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, nie może przekraczać 9,0m,

- c) maksymalna wysokość budynków inwentarskich i gospodarczych, nie może przekraczać 10,0m,
  - d) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych, nie może przekraczać 6,0m,
  - e) w przypadku tynkowanych elewacji budynków, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółci, zieleni,
  - f) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym.
5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy usługowej**;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
    - a) budynków usługowych,
    - b) towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów pomocniczych,
    - c) infrastruktury towarzyszącej;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa magazynowo – składowa;
  - 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu IKDL, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
    - d) dla obszaru położonego w granicach strefy ochronnej linii energetycznej 110kV, obowiązują ustalenia określone w § 11;
  - 5) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 9,0m,
    - b) dachy budynków - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 20° do 45°.
6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1AG**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny aktywności gospodarczej**;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
    - a) budynków produkcyjnych, usługowych i magazynowo – składowych.
    - b) towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów pomocniczych,
    - c) infrastruktury towarzyszącej;
  - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu IKDL, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 15 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość budynków, nie może przekraczać 9,0m,
    - b) dachy budynków - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 20° do 45°.

7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1M** do **7M**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz usługowej z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej**;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
    - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    - b) budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
    - c) budynków usługowych,
    - d) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych niezwiązanych z zabudową zagrodową oraz obiektów pomocniczych,
    - e) infrastruktury towarzyszącej;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa produkcyjna i magazynowo – składowa;
  - 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące:
      - 700m<sup>2</sup> - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
      - 450m<sup>2</sup> - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
    - b) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 700m<sup>2</sup>,
    - c) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 450m<sup>2</sup>,
    - d) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
      - w terenie 1M w odległości 3,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL oraz w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 3KDD,
      - w terenie 2M w odległości od 3,0m do 4,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL oraz w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 3KDD i 2KDPj,
      - w terenie 3M w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDPj, w odległości od 2,5m do 3,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
      - w terenie 4M w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 1KDL, 1KDPj,
      - w terenie 5M w odległości od 3,0m do 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
      - w terenie 6M w odległości od 0,0m do 7,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL oraz w odległości od 6,0m do 6,5m od linii rozgraniczającej terenu 2KDD,
      - w terenie 7M w odległości od 5,0m do 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
    - e) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 50 % powierzchni działki budowlanej,
    - f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
  - 5) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
    - b) budynki mieszkalne lokalizowane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy projektować o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
    - c) budynki mieszkalne lokalizowane poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
    - d) maksymalna wysokość nowych budynków mieszkalnych i usługowych nie może przekraczać 9,0m,
    - e) maksymalna wysokość budynków inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej nie może przekraczać 10,0m,
    - f) maksymalna wysokość budynków produkcyjnych, magazynowych i składowych nie może przekraczać 7,0m,
    - g) maksymalna wysokość budynków garażowych oraz gospodarczych niezwiązanych z zabudową zagrodową nie może przekraczać 6,0m,

- h) budynki lokalizowane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, należy projektować na rzucie prostokąta,
  - i) w odniesieniu do budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, ustala się nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,
  - j) dachy budynków lokalizowanych poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. k,
  - k) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych parterowych, kąty nachylenia głównych połaci dachowych budynków lokalizowanych na działce muszą mieścić się w przedziale od 32° do 45°,
  - l) dachy budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego: dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką cementową lub ceramiczną w kolorze ceglastym matowym.
8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW, 2MW**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
    - a) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
    - b) lokalizację towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych,
    - c) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: usługi wbudowane w budynki mieszkalne;
  - 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - w terenie 1MW - w odległości od 6,0m do 7,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL oraz w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD,
      - w terenie 2MW - w odległości 3,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL, w odległości 5,5m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD oraz w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDPj,
    - b) ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków,
    - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej,
    - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
  - 5) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) dopuszcza się usługi wbudowane w parterach budynków mieszkalnych,
    - b) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych,
    - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 10,0m,
    - d) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 6,0m,
    - e) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym.
9. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1US**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny usług sportu i rekreacji**;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
    - a) placów zabaw,
    - b) niekubaturowych obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
    - c) obiektów małej architektury,

- d) tymczasowych obiektów handlowych,
  - e) infrastruktury towarzyszącej;
  - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 75 % powierzchni terenu.
10. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1IT**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny infrastruktury technicznej**;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
11. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zieleni parkowej**;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
    - a) zachowanie zabytkowego parku,
    - b) lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych oraz obiektów małej architektury;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z łącznością publiczną, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 4,
    - b) infrastruktura telekomunikacyjna w zakresie łączności publicznej;
  - 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się zakaz lokalizacji nowych sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z łącznością publiczną,
    - b) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej.
12. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS**, **2WS**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie terenu: **tereny wód śródlądowych**;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) drogowe obiekty inżynierskie,
    - b) urządzenia wodne.
13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1R** do **4R**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny rolnicze**;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: urządzenia melioracji wodnych;
  - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
14. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg publicznych – droga klasy „L” – lokalnej**;
  - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – w granicach władania.
15. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg publicznych – droga klasy „D” – dojazdowej**;
  - 2) zasady i standardy urządzania terenu:
    - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 10,0m do 15,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) droga zakończona placem do zawracania o wymiarach 15,0m x 31,0m.

16. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDD**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg publicznych – droga klasy „D” – dojazdowej**;
  - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – w granicach władania.
17. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3KDD**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg publicznych – droga klasy „D” – dojazdowej**;
  - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
18. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDPj**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych**;
  - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – w granicach władania.
19. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDPj**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych**;
  - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – od 4,5m do 5,0m.
20. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg wewnętrznych**;
  - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – w granicach władania.
21. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDG**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg transportu rolnego**;
  - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – w granicach władania.

#### **ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE**

##### **§ 16.**

Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 199 ze zm.), ustala się w wysokości:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MW, M, RM, M/U, AG, U;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

##### **§ 17.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

##### **§ 18.**

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