

**UCHWAŁA NR XLII/391/10**  
**RADY MIASTA I GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE**  
z dnia 30 marca 2010 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów-Jaszkotle, gmina Katy Wrocławskie, dla północnej części wsi Gądów**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717, zmiany: Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2008r., Nr 123, poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009r. Nr 52, poz.420, Nr 157, poz. 1241), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr XXI/203/08 z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów-Jaszkotle, gmina Katy Wrocławskie dla północnej części wsi Gądów, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Katy Wrocławskie (uchwała Nr LVI/403/06 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 12 października 2006r.), Rada Miejska w kątach Wrocławskich uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przedmiot i zakres ustaleń planu**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów-Jaszkotle, gmina Katy Wrocławskie, uchwalonym uchwałą Nr XXI/231/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 października 1996r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 1996r. nr 17 poz. 162), zwaną dalej planem.

2. Plan, o którym mowa w ust.1 obejmuje obszar o powierzchni 21,17 ha, ograniczony od północnego-zachodu drogą wojewódzką nr 347, od północy rowem melioracyjnym nr R-6, od wschodu drogą gminną (dz. nr 42dr i 64dr) biegnącą do Nowej Wsi Wrocławskiej, od południa i południowego-zachodu drogami gminnymi (dz. nr 22dr i 37dr), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące elementy, których określenie jest obowiązkowe, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), zwanej dalej ustawą:

- 1) przestrzenie publiczne (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy), wymagające ich ukształtowania,
- 2) 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,
- 3) obszary wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- 4) tereny wymagające określenia sposobów i terminów ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,

- 3) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol literowy określający przeznaczenie terenu oraz numer wyróżniający go spośród innych terenów:
- a) tereny zabudowy jednorodzinnej, oznaczone symbolami od MN1 do MN8,
  - b) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem MU,
  - c) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U,
  - d) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US,
  - e) tereny wód powierzchniowych – rowów melioracyjnych, oznaczone symbolami WS1, WS2 (R-6) oraz WS3 (R-10),
  - f) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP,
  - g) tereny lasów, oznaczone symbolami ZL1 i ZL2,
  - h) teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem KS,
  - i) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami:
    - KDG - droga główna,
    - KDL1, KDL2 - ulice lokalne,
    - KDD1, KDD2, KDD3 - ulice dojazdowe,
  - j) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami KDW1 i KDW2,
  - k) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem TI,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) miejsca zmiany typu linii zabudowy,
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej - ochrony ekspozycji dla stanowiska archeologicznego nr 2/12/81-27 AZP,
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej - ścisłej ochrony archeologicznej dla stanowiska archeologicznego nr 2/12/81-27 AZP,
- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej - obserwacji archeologicznej,
- 10) granica strefy ochrony konserwatorskiej - ochrony krajobrazu kulturowego,
- 11) kierunek przebiegu przejścia pieszego,
- 12) tereny obowiązkowo zagospodarowane zielenią,
- 13) aleja drzew - do zachowania i ochrony,
- 14) szpaler drzew - projektowany.

#### § 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku z wszystkimi znajdującymi się na niej elementami (fasada), zwrócona w kierunku ulicy, drogi wewnętrznej lub placu, w której najczęściej umieszczone jest główne wejście do budynku,
- 2) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która graniczy z drogą (z której najczęściej odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę), w kierunku której zwrócona jest elewacja frontowa budynku usytuowanego na tej działce,
- 3) kondygnacji nadziemnej – należy przez to rozumieć kondygnację, której nie mniej niż połowa wysokości w świetle, co najmniej z jednej strony budynku, znajduje się powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu, a także każda, usytuowana nad nią kondygnacja,
- 4) linii zabudowy:

- a) nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi teren), na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji,
- b) obowiązującej - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania elewacji frontowej przynajmniej jednego budynku związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu; dla pozostałych budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
- 5) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 ust. 2 uchwały, zawarte w części tekstowej oraz graficznej, o której mowa w § 1 ust. 3 pkt 1 uchwały,
- 6) powierzchni użytkowej - należy przez to rozumieć powierzchnię pomieszczeń służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku (lub jego wydzielonej części), mierzoną po wewnętrznej długości ścian na poziomie podłogi, za wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części oraz części kondygnacji o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m, powierzchnię tę pomija się,
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczoną w zewnętrznym obrysie murów przyziemia, mierzoną na poziomie terenu,
- przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej, obowiązujące w regulowanej dziedzinie,
- 9) przeznaczeniu terenu:
- a) podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych,
- b) uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie,
- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
- 11) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 12) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak obiekty małej architektury i oświetlenie terenu.

## Rozdział 2 Przepisy ogólne

**§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego terenu:**

- 1) teren zabudowy jednorodzinnej, rozumiany jako teren, na którym zlokalizowano budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego, albo budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych lub dwóch lokali mieszkalnych z dwoma lokalami użytkowymi, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczony symbolem MN,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, rozumiany jako teren i związane z nim budynki o charakterze mieszkalnym (zabudowa jednorodzinna, rzemieślnicza, mieszkania towarzyszące) oraz usługowym, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczony na rysunku planu symbolem MU; proporcje pomiędzy dopuszczonymi sposobami przeznaczenia terenu i obiektów z nim związanych mogą być dowolne, o ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej,
- 3) teren zabudowy usługowej, rozumiany jako teren oraz związane z nim obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczony na rysunku planu symbolem U,

- 4) teren sportu i rekreacji, rozumiany jako teren oraz związane z nim obiekty i urządzenia o charakterze wypoczynkowym i powiązanych z kulturą fizyczną, takie jak hale sportowe, stadiony i boiska oraz siedziby klubów sportowych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczony na rysunku planu symbolem US,
  - 5) teren wód powierzchniowych rozumiany jako teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących lub płynących, takich jak: ciek naturalne i zbiorniki wodne lub urządzeń melioracji wodnych (w rozumieniu przepisów odrębnych), oznaczony na rysunku planu symbolem WS,
  - 6) teren zieleni urządzonej, rozumiany jako teren, na którym zlokalizowano zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP,
  - 7) tereny lasów (w rozumieniu przepisów odrębnych), oznaczone na rysunku planu symbolem ZL,
  - 8) teren obsługi komunikacji, rozumiany jako teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu samochodowego, takie jak: parkingi terenowe, zjazdy, węzły komunikacyjne, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczony na rysunku planu symbolem KS,
  - 9) tereny dróg publicznych (w rozumieniu przepisów odrębnych), oznaczone odpowiednio symbolem:
    - a) KDG – dla dróg klasy głównej,
    - b) KDL – dla drogi (a w terenie zabudowanym lub przeznaczonym do zabudowy ustaleniami planu - ulicy) klasy lokalnej,
    - c) KDD – dla drogi (a w terenie zabudowanym lub przeznaczonym do zabudowy ustaleniami planu - ulicy) klasy dojazdowej,
  - 10) teren drogi wewnętrznej, rozumiany jako teren drogi (a w terenie zabudowanym lub przeznaczonym do zabudowy ustaleniami planu - ulicy) wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczonej symbolem KDW, która:
    - a) nie zalicza się do żadnej z kategorii dróg publicznych,
    - b) służy obsłudze terenu, przez który przebiega lub jest do niego przyległa,
    - c) posiada podłączenie do drogi publicznej,
    - d) jest zarządzana, utrzymywana i oznakowywana przez zarządcę terenu, przez który droga przebiega, a w razie jego braku – właściciela terenu,
  - 11) teren infrastruktury technicznej, rozumiany jako teren oraz związane z nim obiekty i urządzenia służące przesyłowi oraz dystrybucji energii elektrycznej, gazu, wody oraz odprowadzania ścieków, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczony na rysunku planu symbolem TI,
2. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego terenu, które mogą występować jako zamienny sposób wykorzystania terenu i obiektów z nim związanych - zabudowa usługowa, rozumiana jako teren oraz związane z nim obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, ze szczególnym uwzględnieniem budynków zamieszkania zbiorowego (hotel, motel), usług gastronomii, rekreacji oraz obiektów konferencyjnych.
3. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia uzupełniającego terenów:
- 1) mieszkania towarzyszące, rozumiane jako mieszkania stanowiące część obiektu związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w rozumieniu przepisów odrębnych), zlokalizowana na terenie, na którym dominuje inne przeznaczenie terenu i pełniąca służebną rolę w stosunku do tego przeznaczenia, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,
  - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, rozumiane jako podziemne, naziemne i napowietrzne elementy systemu zaopatrzenia infrastrukturalnego (w tym dystrybucji energii elektrycznej, ciepłej, wody, gazu oraz media teleinformatyczne i telekomunikacyjne a także system gromadzenia, oczyszczania i odprowadzania ścieków) zlokalizowane w granicach danego terenu lub przez ten teren przebiegające,
  - 3) terenowe urządzenia komunikacji, rozumiane jako naziemne elementy systemu komunikacji samochodowej, rowerowej oraz pieszej, takie jak: dojazdy, dojścia i parkingi terenowe, zlokalizowane w granicach danego terenu lub przez ten teren przebiegające,
  - 4) usługi publiczne, rozumiane jako teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowych w dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, w szczególności z zakresu administracji, ratownictwa, porządku publicznego, łączności oraz kultury i sztuki, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,

- 5) usługi nieuciążliwe, rozumiane jako usługi o lokalnym zasięgu obsługi, nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z przepisami odrębnymi) oraz nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3.5 t (takie jak: handel detaliczny, agencje pocztowe i bankowe, biura i gabinety).

4. Dopuszcza się wprowadzanie rodzajów przeznaczenia podstawowego terenu ustalonych w ust. 1, jako przeznaczenia uzupełniającego terenów, określonego w ustaleniach szczegółowych uchwały.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać na granicy własności terenu wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych,
- 2) ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:
  - a) na terenach zabudowy jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MU - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
  - c) na terenie sportu i rekreacji, oznaczonym na rysunku planu symbolem US - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem,
- 3) przed rozpoczęciem robót budowlanych wymagających prowadzenia prac ziemnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy urodzajnej gleby z części przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie jej zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu kulturowego, o zasięgu określonym na rysunku planu (obejmującym cały obszar objęty ustaleniami planu), w granicach której obowiązują następujące ustalenia:
  - a) obowiązuje dostosowanie nowej zabudowy w zakresie formy architektonicznej (w tym lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły budynku, poziomu posadowienia parteru, podziału otworów okiennych i drzwiowych oraz użytych materiałów budowlanych) do historycznej zabudowy wsi (sprzed 1945 roku),
  - b) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym, a w przypadku obiektów historycznych (sprzed 1945 roku), które posiadały inne niż ceramiczne pokrycie dachu – stosowanie pokrycia właściwego dla danego budynku,
  - c) geometrię dachu należy kształtować przy uwzględnieniu następujących zasad:
    - kąt nachylenia połaci dachowych zawierający się w przedziale 38°-45°,
    - połacie dachu symetryczne,
    - dachy strome: dwuspadowe, naczółkowe,
    - dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak świetliki i lukamy,
  - d) obowiązuje stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji (barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem), harmonizującej z otoczeniem; kolorystyka powinna być zbliżona do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień, cegła i dachówka ceramiczna,
  - e) obowiązuje dostosowanie ogrodzenia frontowego (od strony ulicy) działki budowlanej do charakteru i wystroju elewacji ściany frontowej budynku zlokalizowanego na tej działce,
  - f) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (oblicówka z paneli winylowych, PVC lub podobnych) oraz od frontu działki ogrodzeń pełnych i ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały),
  - g) ustala się obowiązek ogrodzenia terenów przylegających do terenu drogi głównej oznaczonego symbolem KDG - wzdłuż granicy z tą drogą - ogrodzeniem pełnym, murowanym,

- h) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, wolnostojących, telekomunikacyjnych masztów antenowych, elektrowni wiatrowych oraz prowadzenia napowietrznych sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych,
- i) dopuszcza się, umieszczanie wyłącznie tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znak graficzny (logo) związanych bezpośrednio z działalnością gospodarczą i administracyjną prowadzoną na danym terenie oraz w obiektach związanych z tym terenem,
- j) tablice informacyjne, o których mowa w lit. h umieszczane w strefie wjazdu na działkę lub strefie wejściowej budynku muszą być zgrupowane w pionie lub poziomie oraz muszą posiadać jednakowe wymiary i jednakowe tło,
- k) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych o treściach nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym terenu oraz działalnością gospodarczą i administracyjną, prowadzoną w obiektach związanych z tym terenem,
- l) na terenach zabudowy jednorodzinnej zakazuje się umieszczania szyldów reklamowych w pasie międzygzymsowym, nad parterem obiektu,
- 5) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej – ochrony ekspozycji, o zasięgu określonym na rysunku planu, w granicach której:
- a) znajdują się tereny oznaczone symbolami:
- MN4 i MN5 (w części),
  - MU,
  - U,
  - US,
  - ZP,
  - ZL1 i ZL2,
  - KDD1 (w części)
  - KDW2 (w części)
  - TI,
- b) obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy oraz trwałych nasadzeń zieleni wysokiej w sposób, który mógłby utrudnić ekspozycję zabytku - grodziska z okresu z okresu późnego średniowiecza wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 16/Arch/2003 decyzją z dnia 17 marca 2003r,
- c) wznoszenie nowej zabudowy oraz przebudowę istniejącej zabudowy należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, o zasięgu określonym na rysunku planu (obejmującym cały obszar objęty ustaleniami planu), w granicach której obowiązują następujące ustalenia:
- a) wszelkie roboty budowlane wymagające prowadzenia prac ziemnych należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- b) ewentualny nadzór archeologiczny oraz ratownicze badania archeologiczne metodą wykopaliskową będą prowadzone przez uprawnionego archeologa - pozwolenie konserwatorskie, należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę,
- 2) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej – ścisłej ochrony archeologicznej dla stanowiska archeologicznego nr 2/12/81-27 AZP (grodzisko z okresu z okresu późnego średniowiecza wpisane do rejestru zabytków pod numerem 16/Arch/2003 decyzją z dnia 17 marca 2003r.), o zasięgu określonym na rysunku planu, w granicach której:
- a) znajdują się tereny oznaczone symbolami:
- MU,
  - ZP,

- ZL1 i ZL2,

- b) obszar podlega wyłączeniu z wszelkiej działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć szczególną formę zachowanych reliktyw grodziska, przy czym dopuszcza się działalność inwestycyjną na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MU, z zachowaniem warunku określonego w lit. d,
- c) dopuszcza się wyłącznie prace porządkowe oraz działania związane bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zachowanego zabytku i jego otoczenia (w tym prace zabezpieczające i eksponujące grodzisko),
- d) wszelkie działania inwestycyjne należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- e) wszelkie roboty budowlane wymagające prowadzenia prac ziemnych należy prowadzić za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, pod nadzorem archeologicznym - pozwolenie konserwatorskie, należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę,

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w wodę:

- a) zasilane w wodę wszystkich budynków korzystających z wody odbywać się będzie z sieci wodociągowej,
- b) ustala się sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej,

2) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:

- a) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych (których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne), do szczelnych, bezodpływowych zbiorników, a następnie ich przewożenie wozami asenizacyjnymi do oczyszczalni ścieków,
- b) dopuszcza się budowę sieci kanalizacyjnej,

3) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne:

- a) wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych (terenów zabudowanych i utwardzonych) należy odprowadzać przez sieć kanalizacji do wód lub urządzeń wodnych,
- b) wody opadowe i roztopowe z pozostałego terenu należy odprowadzać bezpośrednio w grunt lub powierzchniowo, do wód lub urządzeń wodnych,
- c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych do szczelnych zbiorników i wykorzystanie ich do celów związanych z utrzymaniem czystości na terenie oraz pielęgnacją zieleni,
- d) ścieki opadowe z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów handlowych i usługowych oraz dróg i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha, należy odprowadzać – po uprzednim oczyszczeniu do poziomu określonego w przepisach odrębnych – przez sieć kanalizacji deszczowej do wód lub urządzeń wodnych,
- e) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację urządzeń melioracyjnych (w tym rurowanie rowów melioracyjnych w niezbędnym zakresie) oraz sieci drenarskiej – w uzgodnieniu z ich zarządcą,
- f) w przypadku kolizji urządzeń melioracyjnych oraz sieci drenarskiej z projektowanym zainwestowaniem terenu, kolidujące odcinki należy przebudować, a w przypadku ich uszkodzenia – dokonać całkowitej naprawy (w uzgodnieniu z zarządcą tych sieci),
- g) w zagospodarowaniu terenów przylegających do urządzeń melioracji wodnych ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do tych urządzeń w sposób umożliwiający prowadzenie prac konserwacyjno-remontowych przy użyciu sprzętu zmechanizowanego,

4) ustala się następujące warunki gospodarki odpadami:

- a) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z gminnym programem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi,
- b) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów komunalnych,
- c) w granicach terenu należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,

- d) odzysk lub unieszkodliwienie odpadów powstałych w wyniku działalności gospodarczej odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci, z dopuszczeniem jej rozbudowy i modernizacji, w tym: budowy nowych odcinków sieci oraz lokalizacji stacji transformatorowych,
  - b) zakazuje się wznoszenia stacji transformatorowych słupowych oraz prowadzenia nowych odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych – obowiązuje prowadzenie sieci w formie kabli wziemnych,
  - c) dopuszcza się prowadzenie kabli w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami KDG, KDL i KDD oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW – w uzgodnieniu z zarządcą lub właścicielem terenu drogi,
  - d) w przypadku kolizji z projektowanym zainwestowaniem terenu, istniejące odcinki napowietrznych sieci elektroenergetycznych należy skablować – w uzgodnieniu z zarządcą tych sieci,
- 6) ustala się następujące warunki przesyłu i dystrybucji paliwa gazowego:
- a) dopuszcza się budowę sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów zlokalizowanych na terenie, w przypadku zaistnienia technicznych i ekonomicznych warunków dostarczania paliwa gazowego,
  - b) budowa sieci gazowej i przyłączenie do niej obiektów przez przedsiębiorstwo energetyczne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w energię ciepłą - obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- 8) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub budowę nowej sieci telefonicznej oraz informatycznej kablowej i światłowodowej wyłącznie jako zagłębionej pod powierzchnią terenu lub przesyłu sygnału drogą bezprzewodową.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) ustala się:
- a) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych klasy lokalnej (oznaczonych symbolem KDL) i dojazdowej (oznaczonych symbolem KDD) oraz poprzez drogi wewnętrzne (oznaczone symbolem KDW), które mają połączenie z systemem dróg publicznych,
  - b) obowiązek ukształtowania nawierzchni terenu w sposób umożliwiający ruch osób niepełnosprawnych i osób z wózkami dla dzieci oraz przejazd rowerami,
- 2) dopuszcza się obsługę terenów przez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu,
- 3) zakazuje się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolami MN3 i MN6 z przyległej drogi klasy głównej, oznaczonej symbolem KDG,
- 4) dla dróg wewnętrznych wydzielanych w granicach poszczególnych terenów ustala się:
- a) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
  - b) minimalną szerokość jednego pasa jezdni 2,5 m,
  - c) możliwość realizacji nawierzchni drogi wewnętrznej jednoprzestrzennie, bez wyodrębniania jezdni i chodnika,
  - d) zakończenie sięgacza drogi wewnętrznej (drogi bez przejazdu) placem do zawracania o minimalnym promieniu 6 m i kształcie kwadratu o wymiarach nie mniejszych niż 12.5 m x 12.5 m (lub o innym kształcie, przy spełnieniu minimalnego promienia zawracania), a gdy jest zaliczona do dróg pożarowych - placem do zawracania o wymiarze nie mniejszym niż 20.0 m x 20.0 m,
  - e) wymóg zachowania trójkątów widoczności (narożnego ścięcia granic działek na skrzyżowaniu drogi wewnętrznej z ulicami dojazdowymi lub lokalnymi) o wymiarze 5 m x 5 m,
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych (w tym miejsc postojowych w garażach), w ilości nie mniejszej niż
- a) dwa miejsca postojowe na jedno mieszkanie,

b) jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym także zlokalizowanych w wydodrębnionej na ten cel części budynku mieszkalnego oraz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.

5. Ustala się następujące stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.):

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od MN1 do MN8, MU, U - w wysokości 10 %,
- 2) dla pozostałych terenów - w wysokości 1 %.

### **Rozdział 3** **Przepisy szczegółowe**

§ 7. 1. Ustala się teren zabudowy jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN1, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren zabudowy jednorodzinnej,
- 2) uzupełniające - usługi nieuciążliwe.

2. Ustala się dla terenu, o którym mowa w ust. 1, następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkaniowych jednorodzinnych,
- 2) dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych polegających na rozbudowie i nadbudowie a także odbudowie budynku mieszkaniowego jednorodzinnego,
- 3) dopuszcza się budowę nie więcej niż jednego wolnostojącego budynku garażowego lub gospodarczego zlokalizowanego na działce budowlanej,
- 4) w przypadku budynków garażowych lub gospodarczych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej, dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym parter i poddasze użytkowe) oraz 9 m,
- 6) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
  - c) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
  - d) dopuszcza się lokalizację murowanych lub drewnianych altan ogrodowych, zadaszeń i wiat,
  - e) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych licowanych blachą lub w formie metalowych kontenerów,
  - f) wysokość zabudowy do 6 m,
  - g) dopuszcza się realizację budynków garażowych lub gospodarczych przylegających do budynku mieszkalnego i przekrycie ich dachem płaskim – wyłącznie w przypadku, gdy ten dach będzie stanowił jednocześnie taras; w pozostałych przypadkach budynek garażowy lub gospodarczy przylegający do budynku mieszkalnego należy przekryć dachem stromym o kącie nachylenia odpowiadającym nachyleniu połaci dachu przekrywającego budynek mieszkalny (dopuszcza się dach jednospadowy),

7) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy:

- a) w nawiązaniu do linii elewacji frontowych budynków zlokalizowanych wzdłuż drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL1 (budynek nr 44) – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) w odległości 4 m od granicy z terenami zabudowy jednorodzinnej, oznaczonymi symbolami MN3 i KDD1,
  - c) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy z terenem wód powierzchniowych, oznaczonym symbolem WS2 (R-6),
- 8) określa się elementy, które nie są regulowane przez wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy i które mogą przekraczać te linie zabudowy w następujący sposób:
- a) gzymsy – nie więcej niż 0.20 m,
  - b) okapy – nie więcej niż 0.80 m,
  - c) nadwieszania kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację – nie więcej niż 1.50 m,
  - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej, o ile przepisy szczegółowe uchwały dopuszczają zabudowę na granicy działki,
- 9) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.30,
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 50% powierzchni działki,
- 11) zakazuje się dokonywania podziału działek na cele inne niż lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji - wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń oraz potrzeb ich obsługi,
- 12) dopuszcza się połączenie przyległych działek budowlanych w celu poprawy warunków ich zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 1. Ustala się tereny zabudowy jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN2, MN3, MN4 i MN5, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa jednorodzinna,
  - 2) uzupełniające - usługi nieuciążliwe.
2. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) w granicach terenu oznaczonego symbolem MN3, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu obowiązuje zagospodarowanie zielenią o charakterze izolacyjnym i ochronnym w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą ten teren z drogą główną oznaczoną symbolem KDG, a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - 2) dopuszcza się wprowadzenie, w ramach terenu obowiązkowo zagospodarowanego zielenią o którym mowa w pkt 1, środków biernej ochrony przed uciążliwościami wywołanymi ruchem pojazdów, w tym nasypów ziemnych oraz ekranów akustycznych.
3. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
  - 2) na terenach oznaczonych symbolami MN4 i MN5 ustala się obowiązek wykonania badań geotechnicznych, które określą możliwości i warunki zabudowy tych terenów,
  - 3) w przypadku budynków garażowych lub gospodarczych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej, dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym parter i poddasze użytkowe) oraz 9 m,
  - 5) maksymalny poziom posadowienia parteru wynosi +0.40 m,
  - 6) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych:

- a) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
  - c) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
  - d) dopuszcza się lokalizację murowanych lub drewnianych altan ogrodowych, zadaszeń i wiat,
  - e) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych licowanych blachą lub w formie metalowych kontenerów,
  - f) wysokość zabudowy do 6 m,
  - g) dopuszcza się realizację budynków garażowych lub gospodarczych przylegających do budynku mieszkalnego i przekrycie ich dachem płaskim – wyłącznie w przypadku, gdy ten dach będzie stanowił jednocześnie taras; w pozostałych przypadkach budynek garażowy lub gospodarczy przylegający do budynku mieszkalnego należy przekryć dachem stromym o kącie nachylenia odpowiadającym nachyleniu połaci dachu przekrywającego budynek mieszkalny (dopuszcza się dach jednospadowy),
- j) wyznacza się obowiązującą linię zabudowy:
- a) w odległości 6 m od granicy terenu zabudowy jednorodzinnej oznaczonego symbolem MN2 z terenem drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD1 oraz terenem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW1,
  - b) w odległości 6 m od granicy terenu zabudowy jednorodzinnej oznaczonego symbolem MN3 z terenem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW1,
  - c) na terenie zabudowy jednorodzinnej oznaczonym symbolem MN4 w nawiązaniu do linii elewacji frontowych budynków zlokalizowanych wzdłuż drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL1,
- 8) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy:
- a) w odległości 20 m od granicy terenu zabudowy jednorodzinnej oznaczonego symbolem MN3 z terenem drogi głównej, oznaczonej symbolem KDG,
  - b) w odległości 6 m od granicy terenów zabudowy jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN2, MN3, MN4 i MN5 z terenem drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD1,
  - c) w odległości 6 m od granicy terenu zabudowy jednorodzinnej oznaczonego symbolem MN3 z terenem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW1,
  - d) w pozostałych przypadkach przebieg linii zabudowy należy ustalać w oparciu o rysunek planu,
- 9) określa się elementy, które nie są regulowane przez wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy i które mogą przekraczać te linie zabudowy w następujący sposób:
- a) gzymsy - nie więcej niż 0.20 m,
  - b) okapy – nie więcej niż 0.80 m,
  - c) nadwieszania kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację – nie więcej niż 1.50 m,
  - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej, o ile przepisy szczegółowe uchwały dopuszczają zabudowę na granicy działki,
- 10) dopuszcza się podział na działki budowlane, pod warunkiem zapewnienia każdej uzyskanej z podziału działce budowlanej:
- a) minimalnej powierzchni 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalnej szerokości 20 m,
  - c) dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, mającej połączenie z drogą publiczną,

- 11) wielkość działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi,
- 12) wydzielenie działek pod drogi wewnętrzne musi nastąpić w sposób wyprzedzający w stosunku do wydzielenia działek budowlanych lub równocześnie z podziałem na działki budowlane,
- 13) dopuszcza się połączenie nie więcej niż dwóch przyległych działek budowlanych w celu poprawy warunków ich zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 14) linie rozgraniczające terenów określone na rysunku planu stanowią jednocześnie linie podziałów geodezyjnych,
- 15) w przypadku wydzielenia działek budowlanych nie leżących bezpośrednio przy wyznaczonej na rysunku planu drodze wewnętrznej lub dojazdowej, obowiązuje wydzielenie dojazdu do drogi wewnętrznej lub dojazdowej o minimalnej szerokości w granicach działki wynoszącej 4.5 m,
- 16) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.30,
- 17) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 50% powierzchni działki.

§ 9. 1. Ustala się tereny zabudowy jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN6, MN7 i MN8, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa jednorodzinna,

2) uzupełniające - usługi nieuciążliwe.

2. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1, następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,

2) na terenach oznaczonych symbolami MN7 i MN8 dopuszcza się zabudowę w układzie bliźniaczym, z uwzględnieniem zasady zachowania symetrii podstawowych elementów rozplanowania rzutu obiektu, układu elewacji (rozplanowania i proporcji otworów okiennych i drzwiowych), kolorystyki budynku oraz geometrii zasadniczych połączeń dachu dla segmentów tworzących bliźniak,

3) w przypadku budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej, dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym parter i poddasze użytkowe) oraz 9 m,

5) maksymalny poziom posadowienia parteru wynosi +0.40 m,

6) w przypadku istniejących budynków, które posiadają dachy nie spełniające wymogów określonych w § 6 ust. 1 pkt 4 lit. c, dopuszcza się:

a) bieżące remonty dachu,

b) nadbudowę dachu, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,

7) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych:

a) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połączeń dachowych,

c) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,

d) dopuszcza się lokalizację murowanych lub drewnianych altan ogrodowych, zadaszeń i wiat,

e) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych licowanych blachą lub w formie metalowych kontenerów,

f) wysokość zabudowy do 6 m,

- g) dopuszcza się realizację budynków garażowych lub gospodarczych przylegających do budynku mieszkalnego i przekrycie ich dachem płaskim – wyłącznie w przypadku, gdy ten dach będzie stanowił jednocześnie taras; w pozostałych przypadkach budynek garażowy lub gospodarczy przylegający do budynku mieszkalnego należy przekryć dachem stromym o kącie nachylenia odpowiadającym nachyleniu połączy dachu przekrywającego budynek mieszkalny (dopuszcza się dach jednospadowy),
- 8) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy:
- w odległości 20 m od granicy terenu zabudowy jednorodzinnej oznaczonego symbolem MN6 z terenem drogi głównej, oznaczonej symbolem KDG, z zastrzeżeniem możliwości utrzymania istniejącej zabudowy, bez możliwości jej rozbudowy, nadbudowy oraz odbudowy poza wyznaczonymi liniami zabudowy,
  - na terenie zabudowy jednorodzinnej oznaczonym symbolem MN8 w nawiązaniu do linii elewacji frontowych budynków zlokalizowanych wzdłuż drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL1, w odległości nie mniej niż 4 m,
  - w odległości 6 m od granicy terenów zabudowy jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN6, MN7 i MN8 z terenem drogi lokalnej, oznaczonej symbolem KDL2 oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - w odległości 6 m od granicy terenów zabudowy jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN6 i MN7 z terenem drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD3,
  - w odległości 6 m od granicy terenu zabudowy jednorodzinnej oznaczonego symbolem MN8 z terenem drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD2,
  - w pozostałych przypadkach przebieg linii zabudowy należy ustalać w oparciu o rysunek planu,
- 9) w przypadku istniejących budynków, które posiadają inne niż ustalone w planie linie zabudowy, dopuszcza się roboty budowlane polegające na:
- remontach oraz rozbiórkach,
  - rozbudowie lub nadbudowie obiektu, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
- 10) określa się elementy, które nie są regulowane przez wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy i które mogą przekraczać te linie zabudowy w następujący sposób:
- gzymsy - nie więcej niż 0.20 m,
  - okapy – nie więcej niż 0.80 m,
  - nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację – nie więcej niż 1.50 m,
  - tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej, o ile przepisy szczegółowe uchwały dopuszczają zabudowę na granicy działki,
- 11) dopuszcza się podział na działki budowlane, pod warunkiem zapewnienia każdej uzyskanej z podziału działki budowlanej:
- minimalnej powierzchni 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i 450 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
  - minimalnej szerokości 20 m dla zabudowy wolnostojącej i 12 m dla zabudowy bliźniaczej,
  - dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, mającej połączenie z drogą publiczną,
- 12) wielkość działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi,
- 13) wydzielenie działek pod drogi wewnętrzne musi nastąpić w sposób wyprzedzający w stosunku do wydzielenia działek budowlanych lub równocześnie z podziałem na działki budowlane,
- 14) dopuszcza się połączenie przyległych działek budowlanych w celu poprawy warunków ich zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 15) linie rozgraniczające terenów określone na rysunku planu stanowią jednocześnie linie podziałów geodezyjnych,
- 16) w przypadku wydzielenia działek budowlanych nie leżących bezpośrednio przy wyznaczonej na rysunku planu drodze wewnętrznej lub dojazdowej, obowiązuje wydzielenie dojazdu do drogi wewnętrznej lub dojazdowej o minimalnej szerokości w granicach działki wynoszącej 4.5 m,

- 17) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.30 dla zabudowy wolnostojącej i 0.45 dla zabudowy bliźniaczej,
- 18) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 50% powierzchni działki dla zabudowy wolnostojącej i 35% dla zabudowy bliźniaczej.

§ 10. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MU, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
- b) uzupełniające - mieszkania towarzyszące.

2. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 2, lokalizacji rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:

- a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,

- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej,

- 3) zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej związanej ze skupem, przetwarzaniem i odzyskiem odpadów (ze szczególnym uwzględnieniem złomu i części pojazdów samochodowych), z zastrzeżeniem pkt 4,

- 4) dla placówek handlowych oferujących artykuły podlegające obowiązkowi odzysku lub unieszkodliwienia, w tym: opakowań wielokrotnego użytku i odpadów opakowaniowych po środkach niebezpiecznych, zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, akumulatorów i baterii, dopuszcza się lokalizację punktów przyjmowania i skupu tych odpadów.

3. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
- 2) ustala się obowiązek wykonania badań geotechnicznych, które określą możliwości i warunki zabudowy terenu,
- 3) w przypadku budynków garażowych i gospodarczych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej, dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym parter i poddasze użytkowe) oraz 9 m,
- 5) maksymalny poziom posadowienia parteru wynosi +0.40 m,
- 6) w przypadku istniejących budynków, które posiadają dachy nie spełniające wymogów określonych w § 6 ust. 1 pkt 4 lit. c, dopuszcza się:
  - a) bieżące remonty dachu,
  - b) nadbudowę dachu, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
- 7) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połączeń dachowych,
  - c) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,

- d) dopuszcza się lokalizację murowanych lub drewnianych altan ogrodowych, zadaszeń i wiat,
  - e) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych licowanych blachą lub w formie metalowych kontenerów,
  - f) wysokość zabudowy do 6 m,
  - g) dopuszcza się realizację budynków garażowych lub gospodarczych przylegających do budynku przeznaczenia podstawowego i przekrycie ich dachem płaskim – wyłącznie w przypadku, gdy ten dach będzie stanowił jednocześnie taras; w pozostałych przypadkach budynek garażowy lub gospodarczy przylegający do budynku przeznaczenia podstawowego należy przekryć dachem stromym o kącie nachylenia odpowiadającym nachyleniu połaci dachu przekrywającego budynek przeznaczenia podstawowego (dopuszcza się dach jednospadowy).
- 8) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy:
- a) w odległości 6 m od granicy z terenami dróg lokalnych, oznaczonymi symbolami KDL1 i KDL2,
  - b) w odległości 4 m od granicy z terenem oznaczonym symbolem US,
  - c) w odległości 12 m od granicy z terenem lasu, oznaczonym symbolem ZL1,
  - d) w pozostałych przypadkach przebieg linii zabudowy należy ustalać w oparciu o rysunek planu,
- 9) w przypadku istniejących budynków, które nie spełniają swym położeniem warunków ustalonych w planie w zakresie przebiegu linii zabudowy, dopuszcza się roboty budowlane polegające na:
- a) remoncie oraz rozbiórce,
  - b) rozbudowie lub nadbudowie obiektu, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
- 10) określa się elementy, które nie są regulowane przez wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy i które mogą przekraczać te linie zabudowy w następujący sposób:
- a) gzymsy - nie więcej niż 0.20 m,
  - b) okapy – nie więcej niż 0.80 m,
  - c) nadwieszania kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację – nie więcej niż 1.50 m,
  - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej, o ile przepisy szczegółowe uchwały dopuszczają zabudowę na granicy działki,
- 11) dopuszcza się podział na działki budowlane, pod warunkiem zapewnienia każdej uzyskanej z podziału działce budowlanej:
- a) minimalnej powierzchni 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalnej szerokości 24 m,
  - c) dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, mającej połączenie z drogą publiczną,
- 12) wielkość działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi,
- 13) wydzielenie działek pod drogi wewnętrzne musi nastąpić w sposób wyprzedzający w stosunku do wydzielenia działek budowlanych lub równocześnie z podziałem na działki budowlane,
- 14) dopuszcza się połączenie przyległych działek budowlanych w celu poprawy warunków ich zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 15) linie rozgraniczające terenów określone na rysunku planu stanowią jednocześnie linie podziałów geodezyjnych,
- 16) w przypadku wydzielenia działek budowlanych nie leżących bezpośrednio przy wyznaczonej na rysunku planu drodze wewnętrznej lub dojazdowej, obowiązuje wydzielenie dojazdu do drogi wewnętrznej lub dojazdowej o minimalnej szerokości w granicach działki wynoszącej 4.5 m,
- 17) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.40,
- 18) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 10% powierzchni działki.

§ 11. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) usługi nieuciążliwe,
- b) usługi publiczne,

2) uzupełniające:

- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) terenowe urządzenia komunikacji.

2. Ustala się, dla terenu o którym mowa w ust. 1, następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 2, lokalizacji rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:

- a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,

dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej,

3) zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej związanej ze skupem, przetwarzaniem i odzyskiem odpadów (ze szczególnym uwzględnieniem złomu i części pojazdów samochodowych), z zastrzeżeniem pkt 4,

4) dla placówek handlowych oferujących artykuły podlegające obowiązkowi odzysku lub unieszkodliwienia, w tym: opakowań wielokrotnego użytku i odpadów opakowaniowych po środkach niebezpiecznych, zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, akumulatorów i baterii, dopuszcza się lokalizację punktów przyjmowania i skupu tych odpadów.

3. Ustala się, dla terenu o którym mowa w ust. 1, następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,

2) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym parter i poddasze użytkowe) oraz 9 m,

3) maksymalny poziom posadowienia parteru wynosi +0.40 m,

4) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych:

a) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i kształtowania połaci dachowych,

c) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,

d) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,

e) wysokość zabudowy do 6 m,

f) dopuszcza się realizację budynków garażowych lub gospodarczych przylegających do budynku przeznaczenia podstawowego i przekrycie ich dachem płaskim – wyłącznie w przypadku, gdy ten dach będzie stanowił jednocześnie taras; w pozostałych przypadkach budynek garażowy lub gospodarczy przylegający do budynku przeznaczenia podstawowego należy przekryć dachem stromym o kącie nachylenia odpowiadającym nachyleniu połaci dachu przekrywającego budynek przeznaczenia podstawowego (dopuszcza się dach jednospadowy).

- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
- w odległości 15 m od terenu drogi lokalnej, oznaczonej symbolem KDL2,
  - w odległości 6 m od terenu drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD3,
  - w odległości 4 m od granicy z terenem zabudowy jednorodzinnej oznaczonym symbolem MN7 oraz terenem urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczonym symbolem TI,
- 6) określa się elementy, które nie są regulowane przez wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy i które mogą przekraczać te linie zabudowy w następujący sposób:
- gzymsy - nie więcej niż 0.20 m,
  - okapy – nie więcej niż 0.80 m,
  - nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację – nie więcej niż 1.50 m,
  - tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej, o ile przepisy szczegółowe uchwały dopuszczają zabudowę na granicy działki,
  - dopuszcza się podział na nie więcej niż 3 działki budowlane,
- 7) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.40,
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 10% powierzchni działki,
- 9) ustala się zakaz podziału geodezyjnego terenu.

§ 12. 1. Ustala się teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- teren usług sportu i rekreacji,
- teren zieleni urządzonej,

2) uzupełniające:

- usługi publiczne,
- usługi nieuciążliwe, ograniczone do biur, handlu detalicznego i gastronomii w ramach działalności gospodarczej prowadzonej w wyodrębnionej na ten cel części budynku przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, o którym mowa w lit. a, stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku,

2. Ustala się, dla terenu o którym mowa w ust. 1, następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
- dopuszcza się wyłącznie lokalizację budynków higieniczno-sanitarnych, handlowo-usługowych oraz socjalno-administracyjnych związanych bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym terenu,
- ustala się obowiązek dostosowania budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych,
- maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym parter i poddasze użytkowe) oraz 9 m,
- maksymalny poziom posadowienia parteru wynosi +0.40 m,
- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - w odległości 10 m od granicy z terenem zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonym symbolem MU,
  - w odległości 15 m od terenu drogi lokalnej, oznaczonej symbolem KDL2,
  - w odległości 10 m od terenu drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD3;
- określa się elementy, które nie są regulowane przez wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy i które mogą przekraczać te linie zabudowy w następujący sposób:
  - gzymsy - nie więcej niż 0.20 m,

- b) okapy – nie więcej niż 0.80 m,
  - c) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej, o ile przepisy szczegółowe uchwały dopuszczają zabudowę na granicy działki,
- 8) zakazuje się dokonywania podziału na działki budowlane na cele inne niż lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji – wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi,
  - 9) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.20,
  - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 50% powierzchni działki (w tym murawa boiska); w przypadku zastosowania utwardzonych nawierzchni boisk lub bieżni, dopuszcza się pomniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 30%,
  - 11) ustala się kierunek przebiegu przejścia pieszego (z dopuszczeniem towarzyszenia ścieżki rowerowej), zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – obowiązująca jest realizacja wskazanego powiązania komunikacyjnego, bez szczegółowego określania jego przebiegu,
  - 12) dopuszcza się realizację tylko jednego z dwóch wskazanych na rysunku planu przejść pieszych,
  - 13) ustala się rurowanie odcinków rowów melioracyjnych, w zakresie niezbędnym dla prowadzenia ciągów komunikacyjnych (dróg publicznych, dojazdów i dojeżdź) – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Ustala się, dla terenu o którym mowa w ust.1, następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- 1) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów i urządzeń technicznych, handlowo-usługowych, higieniczno-sanitarnych oraz miejsc parkingowych związanych z organizacją imprezy masowej, z dopuszczeniem przedłużenia tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania o 7 dni poprzedzających i następujących po tej imprezie,
- 2) urządzenia i obiekty, o których mowa w pkt 1 należy sytuować w pierwszej kolejności na terenach utwardzonych, nie stanowiących powierzchni biologicznie czynnych,
- 3) obowiązuje stosowanie metod organizacyjnych minimalizujących uciążliwość imprezy masowej dla sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej oraz zabezpieczających zieleń przed uszkodzeniem i zniszczeniem.

§ 13. 1. Ustala się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami WS1, WS2 (R-6) oraz WS3 (R-10), dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - teren wód powierzchniowych – urządzeń melioracji wodnych szczegółowych (rowy melioracyjne),
- 2) uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się, dla terenów o których mowa w ust.1, następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) ustala się:
  - a) chronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich otoczeniu oraz wód podziemnych,
  - b) zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych i urządzeń wodnych, umożliwiając ich utrzymanie,
- 2) dopuszcza się, w uzgodnieniu z zarządcą urządzeń melioracji wodnych szczegółowych:
  - a) przejścia dróg, dojazdów i dojeżdź przez teren wód powierzchniowych, prowadzone w sposób prostopadły do rowu oraz w sposób nie pogarszający przepływu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zarurowanie odcinków rowów w sposób nie pogarszający przepływu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) lokalizację sieci infrastruktury technicznej (przejść przez teren wód powierzchniowych elementów systemu dystrybucyjnego i rozdzielczego), zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) zakazuje się grodzenia terenów położonych wzdłuż rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 1.5 m od tych rowów.

§ 14. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren zieleni urządzonej,

2) uzupełniające

- a) teren wód powierzchniowych - zbiornik wodny, którego zasięg oznaczono na rysunku planu w sposób orientacyjny,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się, dla terenu o którym mowa w ust. 1, następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się zabudowy terenu, z zastrzeżeniem pkt 2,

2) dopuszcza się:

- a) prace związane z utrzymaniem i konserwacją zieleni, w tym niezbędne wycinki, korekty i uzupełnienia ubytków zieleni - zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
- b) prace związane z utrzymaniem dotychczasowego ukształtowania terenu, w tym niezbędne czynności konserwacyjne i eksploatacyjne urządzeń melioracji wodnych,
- c) wprowadzenie przejść pieszych, kładek, obiektów małej architektury i oświetlenia terenu,

3) zakazuje się dokonywania podziału działek na cele inne niż lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji - wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń oraz potrzeb ich obsługi.

§ 15. 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami ZL1 i ZL2, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe - tereny lasów,

2) uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się, dla terenu o którym mowa w ust. 1, następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się zabudowy terenu, z zastrzeżeniem pkt 2,

2) dopuszcza się:

- a) na terenie oznaczonym symbolem ZL2 prace porządkowe oraz działania związane bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zachowanego zabytku – grodziska z okresu z okresu późnego średniowiecza wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 16/Arch/2003 decyzją z dnia 17 marca 2003r.,
- b) prace związane z utrzymaniem i konserwacją zieleni, w tym niezbędne wycinki, korekty i uzupełnienia ubytków zieleni - zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
- c) prace związane z utrzymaniem dotychczasowego ukształtowania terenu, w tym niezbędne czynności konserwacyjne i eksploatacyjne urządzeń melioracji wodnych,
- d) wprowadzenie przejść pieszych, kładek, obiektów małej architektury i oświetlenia terenu,

3) zakazuje się dokonywania wtórnego podziału nieruchomości.

§ 16. 1. Ustala się teren obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem KS, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe - obsługi komunikacji,

2) uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się, dla terenu o którym mowa w ust. 1, następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

- a) rurowanie odcinków rowów melioracyjnych, w zakresie niezbędnym dla prowadzenia ciągów komunikacyjnych (dróg publicznych, dojazdów i dojeżdź) – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- b) zagospodarowanie zielenią pozostałego, nieutwardzonego terenu,

2) dopuszcza się:

- a) włączenie terenu w strukturę funkcjonalno-przestrzenną przyległego terenu drogi głównej oznaczonego symbolem KDG - w takim przypadku należy stosować ustalenia jak dla terenu oznaczonego symbolem KDG,

b) lokalizację obiektów małej architektury oraz wiat przystanków komunikacji publicznej,

c) nośniki reklamowe - w sposób nie pogarszający warunków ruchu na przyległej drodze głównej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) zakazuje się zabudowy kubaturowej terenu.

§ 17. 1. Ustala się teren drogi publicznej – drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG, dla której obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe - teren drogi publicznej klasy głównej,

2) uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się, dla terenów o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

a) przekrój jednojezdniowy drogi,

b) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 35 m,

2) dopuszcza się:

a) poszerzenie drogi głównej na tereny przyległe do tej drogi, jeżeli wymagać tego będzie projekt modernizacji lub przebudowy drogi,

b) nośniki reklamowe oraz inne elementy niezwiązane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego (w tym sieci i urządzenia infrastruktury technicznej) - w sposób nie pogarszający warunków ruchu, wyłącznie za zezwoleniem zarządcy drogi,

3) zakazuje się bezpośredniej obsługi terenów przyległych do drogi głównej (wjazdów i wyjazdów) – obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez istniejące skrzyżowania.

§ 18. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – ulic lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDL1 i KDL2, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe - teren drogi publicznej – ulicy klasy lokalnej,

2) uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się, dla terenów o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

a) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami oraz oznaczeniem na rysunku planu,

b) obowiązek zachowania i ochrony istniejącej alei drzew wzdłuż ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL2, przy czym dopuszcza się prace związane z konserwacją zieleni, w tym niezbędne wycinki, korekty i uzupełnienia jej ubytków - zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,

2) dopuszcza się:

a) poszerzenie ulicy lokalnej na tereny przyległe do tej drogi, jeżeli wymagać tego będzie projekt modernizacji lub przebudowy drogi,

b) nośniki reklamowe oraz inne elementy niezwiązane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego - w sposób nie pogarszający warunków ruchu, wyłącznie za zezwoleniem zarządcy drogi.

§ 19. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – ulic dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD1, KDD2 i KDD3, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe - tereny dróg publicznych – ulicy klasy dojazdowej,

2) uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

2. Ustala się, dla terenów o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

a) minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających wynoszącą: - 10 m dla terenu oznaczonego symbolem KDD1 i KDD2, - 12 m dla terenu oznaczonego symbolem KDD3, oraz uwzględniającą narożne ścieżka w obrębie skrzyżowań – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) na terenie oznaczonym symbolem KDD1, po południowej stronie jezdni, ustala się obowiązek nasadzenia szpaleru drzew wzdłuż granicy z terenem oznaczonym na rysunku symbolem US,

2) dopuszcza się:

a) realizację nawierzchni jednoprzestrzennie, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,

b) wprowadzenie elementów uspokojenia ruchu, takich jak: gazony, zieleńce i poprzeczne progi spowalniające przejazd pojazdów,

c) nośniki reklamowe oraz inne elementy niezwiązane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego - w sposób nie pogarszający warunków ruchu, wyłącznie za zezwoleniem zarządcy drogi,

§ 20. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW1 i KDW2, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe - teren drogi wewnętrznej,

2) uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się, dla terenów o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 10 m,

2) dopuszcza się:

a) realizację nawierzchni jednoprzestrzennie, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,

b) nośniki reklamowe oraz inne elementy niezwiązane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego - w sposób nie pogarszający warunków ruchu, wyłącznie za zezwoleniem zarządcy drogi.

§ 21. 1. Ustala się teren urządzeń infrastruktury technicznej, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe - teren urządzeń infrastruktury technicznej,

2) uzupełniające – terenowe urządzenia komunikacji.

2. Ustala się, dla terenów o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się zbliżenia zabudowy do granicy działki,

2) budynek lub obudowę urządzenia należy harmonijnie wkomponować w otoczenie,

3) pozostały teren, wolny od zabudowy i nieutwardzony (dojścia, dojazdy), należy zagospodarować zielenią,

zakazuje się dokonywania podziału na działki budowlane na cele inne niż lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji – wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.

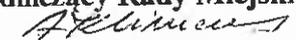
## Rozdział 4

### Przepisy końcowe

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

§ 23. Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

  
Adam Klimczak



## U Z A S A D N I E N I E

Do sporządzenia „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów-Jaszkotle, gmina Kąty Wrocławskie dla północnej części wsi Gądów” Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przystąpiła uchwałą Nr XXI/203/08 z dnia 19 czerwca 2008 r. Obszar objęty zmianą obejmuje obszar o powierzchni 21,17 ha, ograniczony od północnego-zachodu drogą wojewódzką nr 347, od północy rowem melioracyjnym nr R-6, od wschodu drogą gminną (dz. nr 42dr i 64dr) biegnącą do Nowej Wsi Wrocławskiej, od południa i południowego-zachodu drogami gminnymi (dz. nr 22dr i 37dr). Zakres prac planistycznych obejmował czynności wynikające z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz.717 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą: 1) w przewidzianym terminie składania wniosków do projektu planu, o których mowa w art. 17 pkt.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz.717 z późn. zm.) wpłynął jeden wniosek, który został rozpatrzony zgodnie z art. 17 pkt 3 ustawy, 2) wnioski - odpowiedzi na zawiadomienia, o których mowa w art. 17 pkt.2, zostały uwzględnione na poszczególnych etapach sporządzania planu, zgodnie z przepisami przywołanymi w pkt. 2, 3) w ustaleniach planu uwzględniono zasady zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu terenów wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień, w szczególności: a) lokalizację w centralnej części obszaru reliktu grodziska z okresu późnego średniowiecza wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 16/Arch/2003 decyzją z dnia 17 marca 2003r., b) zasięgów stref konserwatorskich: ochrony ekspozycji oraz ścisłej ochrony archeologicznej dla stanowiska archeologicznego nr 2/12/81-27 AZP, c) zasięgów stref konserwatorskich: obserwacji archeologicznej i ochrony krajobrazu kulturowego, 4) w związku z brakiem uwag odstąpiono od sporządzenia rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy oraz § 12 pkt 17 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 poz. 1587). Zmiana planu miejscowego stanowi rozwinięcie obecnie występujących na tym obszarze funkcji (mieszkalnictwo jednorodzinne, ogrody publiczne – sport i rekreacja) jak również zapewnia kompleksową ochronę walorów krajobrazowych i dóbr kultury. Przewidziane do zainwestowania tereny zostały wyposażone w niezbędne rezerwy terenu pod rozbudowę układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej. Rozwiązania przyjęte w zmianie planu miejscowego są w pełni zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (uchwała Nr LVI/403/06 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 12 października 2006r.). Mając na uwadze powyższe, przedstawiam projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów-Jaszkotle, gmina Kąty Wrocławskie, dla północnej części wsi Gądów, celem jego uchwalenia.

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr XLII/391/10  
Rady Miasta I Gminy Kąty  
Wrocławskie  
z dnia 30 marca 2010 r.  
Zalacznik1.jpg

### Rysunek planu

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XLII/391/10  
Rady Miasta I Gminy Kąty  
Wrocławskie  
z dnia 30 marca 2010 r.  
Zalacznik2.doc

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**



**Załącznik nr 2**  
do Uchwały Nr XLII/391/10  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 30 marca 2010 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów-Jaszkotle, gmina Kąty Wrocławskie” dla północnej części wsi Gądów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

**§ 1.**

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów – Jaszkotle, gmina Kąty Wrocławskie dla północnej części wsi Gądów, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowie i oświetleniu ok. 785 m.b. ulic,
- 2) wykupie ok. 7260 m<sup>2</sup> gruntów pod drogi publiczne,
- 3) budowie ok. 1435 m.b. sieci wodociągowej i kanalizacji ściekowej.

**§ 2.**

Zgodnie z Prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów – Jaszkotle, gmina Kąty Wrocławskie dla północnej części wsi Gądów, szacunkowy koszt inwestycji, o których mowa w §1. wynosi:

- 1) budowa i oświetlenie ulic: 1 238 300 zł,
- 2) wykup gruntów pod drogi publiczne: 363 000 zł,
- 3) budowa sieci wodociągowej i kanalizacji ściekowej: 1 126 500 zł.

**§ 3.**

1. Ostateczny koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji,
2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Miejskiej w Kątach Wr.

  
**Adam Klimczak**