

**UCHWAŁA NR LXIX/874/23  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 28 września 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
południowej części wsi Nowa Wieś Kącka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXII/428/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 czerwca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Nowa Wieś Kącka, oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie przyjętej uchwałą nr XLVIII/624/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2022 r., uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Nowa Wieś Kącka zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) 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 - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje część obrębu Nowa Wieś Kącka, w tym istniejącą zabudowę wsi położoną na południe od drogi powiatowej nr 2010D wraz z przyległymi gruntami rolnymi.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Ustalenia i oznaczenia planu.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
- 7) obiekty ujęte w ewidencji zabytków;
- 8) strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

**§ 4.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowią uzupełnienie lub wzbogacają funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 4) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie ściany budynku w odniesieniu do wskazanej linii rozgraniczającej terenu; regulacji tej nie podlegają: zadaszenia nad wejściami do budynków, balkony, wykusze, loggie, gzymsy i okapy nie przekraczające tej linii o więcej niż 1,5 m, tarasy bez podpiwniczenia, rampy i podesty, części podziemne obiektów budowlanych, infrastruktura techniczna w tym obiekty kontenerowe; dla budynków towarzyszących funkcji podstawowej linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, balkony, galerie, werandy, zadaszenia wejściowe, rampy, podesty, schody zewnętrzne, tarasy bez podpiwniczenia i okapy, które mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5m;
- 6) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki lub terenu; powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynku w stanie wykończonym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy;
- 7) wysokości budynków – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów wykonawczych do ustawy *Prawo budowlane*;
- 8) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

§ 5. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów :

- 1) teren zabudowy zagrodowej– oznaczony symbolem RM;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej– oznaczone symbolem M;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczony symbolem MN/U;
- 5) teren usług kultu religijnego – oznaczony symbolem UKr;
- 6) teren zabudowy produkcyjno-usługowej - oznaczony symbolem PU;
- 7) teren eksploatacji powierzchniowej, produkcji i usług - oznaczony symbolem PG/PU;
- 8) elektroenergetyka - oznaczony symbolem E;
- 9) teren zieleni urządzonej – oznaczony symbolem ZP;
- 10) teren cmentarza - oznaczony symbolem ZC;
- 11) tereny rolne - oznaczone symbolem R;
- 12) tereny rolne/zalesienia - oznaczone symbolem R/ZL;
- 13) tereny wód powierzchniowych - oznaczone symbolem WS;
- 14) droga publiczna – autostrada A4 – oznaczona symbolem KDA;
- 15) droga publiczna klasy lokalnej – oznaczona symbolem KDL;

- 16) droga publiczna klasy dojazdowej - oznaczone symbolem KDD;
- 17) drogi wewnętrzne – oznaczona symbolem KDW;
- 18) drogi gospodarcze transportu rolnego - oznaczone symbolem KDg.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego dopuszcza się realizację obiektów technicznego wyposażenia, dojazdów i dojeżdź, parkingów i garaży, budynków gospodarczych, wiat i zadaszeń oraz innych urządzeń pełniących służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

#### § 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; w miejscach gdzie nie wskazano linii zabudowy obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Wśród istniejącej zabudowy dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 2) adaptację na cele mieszkaniowe lub usługowe budynków gospodarczych pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszego planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i budowli infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi w planie miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.

1. Rekultywacja wyrobiska po eksploatacji złoża kruszywa naturalnego K5200 „Nowa Wieś Kącka” zgodnie przepisami odrębnymi.

2. Działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

4. W granicach terenów MN ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji usług w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, myjni samochodowych, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych), lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna (warsztatów stolarskich, tartaków), kamienia i tworzyw sztucznych oraz usług zamieszkania zbiorowego (hoteli).

5. W granicach terenów M i MN/U ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji usług w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, myjni samochodowych, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych) liczących więcej niż 2 stanowiska naprawcze oraz obsługujących pojazdy o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony, lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna (warsztatów stolarskich, tartaków), kamienia i tworzyw sztucznych oraz usług zamieszkania zbiorowego (hoteli).

6. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

- 1) na terenie RM – jak dla zabudowy zagrodowej;
- 2) na terenach M i MN/U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

7. W zasięgu oznaczonych informacyjnie na rysunku planu izofon: 55dB, 60dB i 65dB mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu generowanego przez ruch pojazdów na autostradzie A4.

**§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w których obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy oraz kompozycję: wewnątrz urbanistycznych, zespołów zabudowy i historycznej zieleni;
- 2) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 3) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową lub przebudową istniejących obiektów należy nawiązać: gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 4) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową lub przebudową istniejących obiektów należy nawiązać: gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 5) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej tj. ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do zabudowy historycznej wsi Nowa Wieś Kącka;
- 6) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zabytkowej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie;
- 7) należy stosować dachy strome, symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe naczółkowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w zakresie od 38° do 45°, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików i lukarn;
- 8) pokrycie dachów dachówką w matowym kolorze ceglстым;
- 9) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia oraz rozwiązania kolorystyczne występujące w historycznej zabudowie wsi;
- 10) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu architektonicznego, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - ustala się stosowanie elewacji tynkowanych lub ceglanych;
- 11) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu *sidding*);
- 12) ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym;
- 13) dopuszcza się lokalizacje silosów lub innych zbiorników na materiały masowe na zapleczu działek, w miejscach osłoniętych inną zabudową i nieekspozowanych;
- 14) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych.

3. Obiekty i tereny ujęte w ewidencji zabytków:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty ujęte w ewidencji zabytków:
  - a) historyczny układ ruralistyczny wsi Nowa Wieś Kącka wraz z nawarstwieniami archeologicznymi;
  - b) kościół fil. P.w. Św. Szymona i Tadeusza,
  - c) cmentarz katolicki przykościelny,
  - d) dom mieszkalny Nr 13,
  - e) budynek gospodarczy Nr 13,
  - f) dom mieszkalny Nr 18,
  - g) zespół mieszkalno-gospodarczy Nr 19:
    - dom mieszkalny Nr 19,
    - budynek gospodarczy Nr 19,
    - obora Nr 19,
    - stodoła Nr 19,
  - h) zespół mieszkalno-gospodarczy Nr 33:
    - dom mieszkalny Nr 33,
    - budynek gospodarczy Nr 33,
    - obora Nr 33,
    - stodoła Nr 33,
  - i) dom mieszkalny, d. Dom Ludowy Nr 35.
- 2) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
  - a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
  - b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
  - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;
  - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją,
  - e) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
  - f) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu *sidding*);
  - g) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego;
  - h) w odniesieniu do kaplicy staroluterańskiej przy nr 61 ustala się przeprowadzenie działań rewaloryzacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenu zabytkowego zespołu kościelnego wraz z cmentarzem, ujętego w ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
  - a) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
  - b) ustala się obowiązek utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewaloryzacji i konserwacji budynku kościoła oraz elementów historycznego układu, ogrodzenia, bramy i obiektów sztuki sepulkarnej,
  - c) należy zachować funkcję cmentarza,
  - d) należy zachować otaczające cmentarz ogrodzenie ceglane,
  - e) dopuszcza się stworzenie lapidarium dla historycznych nagrobków i obiektów sztuki sepulkarnej.
4. Stanowiska archeologiczne:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajduje się stanowisko archeologiczne nr 2/56/81-25 AZP – osada z okresu późnego średniowiecza
- 2) w obrębie ww. stanowiska archeologicznego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zakaz zalesiania ww. stanowiska archeologicznego.

5. Ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów dróg publicznych klas: autostrada KDA, droga klasy lokalnej KDL i drogi klasy dojazdowej KDD obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w liniach rozgraniczających drogi publicznej – autostrady oznaczonej symbolem KDA dopuszcza się lokalizacje ekranów dźwiękochronnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

**§ 10.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. W granicach obszaru objętego planem znajduje się udokumentowane złożo kruszywa naturalnego K5200 „Nowa Wieś Kącka”.

3. W obszar objęty planem znajduje się w części w granicach trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP 319 „Subzbiornik Prochowice–Środa Śląska”.

**§ 11.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:

- 1) w granicach terenów MN i MN/U:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 700 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami = 1500 m<sup>2</sup>,
  - d) dla zabudowy usługowej = 500 m<sup>2</sup>;
- 2) w granicach terenów M dla funkcji innych niż rolne i leśne:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 700 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy nieuciążliwej produkcji, składów = 1500 m<sup>2</sup>,
  - d) dla zabudowy usługowej = 500 m<sup>2</sup>;

- 3) w granicach terenów PG/PU i PU = 500 m<sup>2</sup>;
- 4) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną i parkingi = 4 m<sup>2</sup>.

2. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów działek:

- 1) w granicach terenów MN i MN/U:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 20 m,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 16 m,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami = 20 m,
  - d) dla zabudowy usługowej = 20 m;
- 2) w granicach terenów M dla funkcji innych niż rolne i leśne:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 18 m,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 16 m,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej = 20 m,
  - d) dla zabudowy nieuciążliwej produkcji, składów, magazynów = 20 m,
  - e) dla zabudowy usługowej = 20 m;
- 3) w granicach terenu PG/PU i PU = 20 m;
- 4) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną i parkingi = 2 m.

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 110°.

**§ 12.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne: u w granicach pasa technologicznego od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20 kV, w odległości 7 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej licząc w każdą stronę, obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m,
- 3) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

2. Strefa ochronna cmentarza:

- 1) w oznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej cmentarza, o zasięgu 50 m wokół granicy cmentarza, ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe oraz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych;
- 2) w oznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej cmentarza, o zasięgu 150 m wokół granicy cmentarza ustala się zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych.

3. W pasie terenu przyległego do linii kolejowej linii kolejowej Wrocław - Zgorzelec nr 274 o znaczeniu państwowym, stanowiącej teren zamknięty zgodnie z decyzją Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Min. Inf. poz. 38, z późn. zm.), przebiegającej na północ od granic obszaru objętego planem, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów w zakresie sytuowania budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

4. Ustala się zakaz zabudowy w granicach terenów:

- 1) terenie zieleni urządzonej oznaczonym symbolem 1ZP;
- 2) terenach rolnych oznaczonych symbolami od 1R do 7R;

3) terenie rolnym/zalesienia oznaczonym symbolem 1R/ZL.

**§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami publicznymi klasy lokalnej KDL i drogami publicznymi klasy dojazdowej KDD;
- 2) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 3) ustala się minimalne parametry dla dojazdów wewnętrznych służących do obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) szerokość w liniach podziału geodezyjnego nie mniej niż 10m,
  - b) szerokości jezdni nie mniej niż 5 m,
  - c) obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5m x 5m,
  - d) w przypadku wydzielania dojazdów nieprzelotowych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach minimum 12,5m x 12,5m;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia (poza terenami przeznaczonymi na cele dróg publicznych i wewnętrznych) miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
  - b) dodatkowe 1 miejsce parkingowe na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług związanych z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym,
  - c) 15 miejsc parkingowych na każdych 100 zatrudnionych w ramach funkcji: eksploatacji powierzchniowej złoża kruszywa, produkcji, w bazach, składach i magazynach,
  - d) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych,
  - e) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości, w części lub o nawierzchni gruntowej stabilizowanej,
  - f) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Infrastruktura techniczna:

- 1) ustala się realizację dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1, w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się prowadzenie podziemnej dystrybucyjnej infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych i wewnętrznych.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.

4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.



4) w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków z drenażem rozsączającym wyłącznie na działkach, na których na jeden lokal mieszkalny przypada nie mniej niż 1500m<sup>2</sup> działki, na której jest lokalizowany.

#### 5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych: do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

#### 6. Elektroenergetyka:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym z wolnostojących urządzeń odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej do 500kW oraz z urządzeń innych niż wolnostojące o mocy zainstalowanej większej niż 500kW, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych;
- 2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach inwestorów.

#### 7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej nie większej niż 500kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną.

#### 10. Gospodarka odpadami:

- 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 14. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów .

§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

§ 16. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1RM i 2RM.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki mieszkalne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 0,40;
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30;

- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 35 %;
- 5) na 1 lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie on zlokalizowany, o powierzchni nie mniej niż 3000 m<sup>2</sup>,
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
  - b) wysokość budowli nie większa niż 12 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
  - b) budynki gospodarcze, garaże lub inwentarskie: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;
- 8) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 9) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 10) odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie mogą być mniejsze niż:
  - a) 8m między ścianami z otworami okiennymi lub drzwiowymi,
  - b) 6m między ścianami bez otworów okiennych lub drzwiowych;
- 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m – 12 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego KDg (zgodnie z rysunkiem planu).

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze: ceglastym, brązowym lub grafitowym.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

**§ 17.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1M do 3M.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wyłącznie w istniejących budynkach.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi wbudowane w budynki mieszkalne, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
- 2) urządzenia i obiekty gospodarki komunalnej,
- 3) zieleń urządzona;
- 4) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,01,
  - b) maksymalny = 0,40;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 35 %;
- 5) ustala się następujące wskaźniki:
- a) na 1 lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie on zlokalizowany, o powierzchni nie mniej niż:
    - 1000 m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny w zabudowie wolnostojącej,
    - 700 m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej,
  - b) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego dla działek o powierzchni mniejszej niż wymienione w powyższej literze, wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
  - b) wysokość budowli nie większa niż 12 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 7) geometria dachów:
- a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,
  - b) budynki usługowe, gospodarcze, garaże lub inwentarskie: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°,
  - c) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°;
  - d) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 8) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 - 7 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
- a) 0 m - 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
  - b) 4 m - 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD,
  - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi gospodarczej transportu rolnego KDg,
  - d) 0 m - 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości;
5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglonym.
6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
- 1) 1000 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego;
  - 2) 700 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;
  - 3) 500 m<sup>2</sup> pod zabudowę usługową;

4) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną i zieleni urządzonej.

§ 18. Wyznaczają się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi wbudowane w budynki mieszkalne, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;

2) infrastruktura techniczna;

3) parkingi;

4) zieleni urządzonej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,

b) maksymalny:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 0,45,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 0,50;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego nie więcej niż 0,30,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie więcej niż 0,35;

4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:

a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego nie mniej niż 30 %,

b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie mniej niż 25 %;

5) ustala się następujące wskaźniki:

a) na 1 lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie on zlokalizowany, o powierzchni nie mniej niż:

- 1000 m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny w zabudowie wolnostojącej,

- 700 m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej,

b) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego dla działek o powierzchni mniejszej niż wymienione w powyższej literze, wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu;

6) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,

b) wysokość budowli nie większa niż 12 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

7) geometria dachów:

a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,

b) budynki usługowe, gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;

8) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;

9) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 - 8 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;

- 10) odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie mogą być mniejsze niż:
- 8m między ścianami z otworami okiennymi lub drzwiowymi,
  - 6m między ścianami bez otworów okiennych lub drzwiowych;
- 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):
- 3 m - 9 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
  - 3 m - 6 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego KDg,
  - 8 m od linii rozgraniczających wzdłuż wschodniej granicy terenu 2MN.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w kolorze: ceglastym, brązowym lub grafitowym.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1000 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego;
- 700 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;
- 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleń urządzone.

§ 19. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- usługi wbudowane w budynki mieszkalne lub w budynkach wolnostojących, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
- nieuciążliwa produkcja, składy, magazyny, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
- infrastruktura techniczna;
- parkingi;
- zieleń urządzone.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
- wskaźniki intensywności zabudowy:
  - minimalny = 0,
  - maksymalny:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 0,45,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 0,50,
    - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej = 0,55,
    - dla zabudowy usługowej, nieuciążliwej produkcji, składów, magazynów = 0,50;
- wskaźnik powierzchni zabudowy:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego nie więcej niż 0,30,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie więcej niż 0,35,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie więcej niż 0,40,
  - d) dla zabudowy usługowej, nieuciążliwej produkcji, składów, magazynów nie więcej niż 0,35;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:
- a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego: nie mniej niż 30 %,
  - b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego: nie mniej niż 25 %,
  - c) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej: nie mniej niż 25 %,
  - d) w zabudowie usługowej, nieuciążliwej produkcji, składów, magazynów: nie mniej niż 25 %;
- 5) ustala się wskaźniki:
- a) na 1 lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie on zlokalizowany, o powierzchni nie mniej niż:
    - 1000 m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny w zabudowie wolnostojącej,
    - 700 m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej,
  - b) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego dla działek o powierzchni mniejszej niż wymienione w powyższej literze, wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
  - b) wysokość budowli w nie większa niż 10 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 7) geometria dachów:
- a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°,
  - b) budynki usługowe, nieuciążliwej produkcji, składów, magazynów, gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;
- 7) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):
- a) 5 m - 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD,
  - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW.
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w kolorze: ceglastym, brązowym lub grafitowym.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
- 1) 1000 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu wolnostojącego;
  - 2) 700 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu bliźniaczego;
  - 3) 1500 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
  - 4) 500 m<sup>2</sup> pod zabudowę usługową;
  - 5) 1500 m<sup>2</sup> pod zabudowę nieuciążliwej produkcji, składów, magazynów;

6) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleń urządzone.

**§ 20.** Wyznacza się teren usług kultu religijnego oznaczony na rysunku planu symbolem 1UKr.

1. Przeznaczenie podstawowe: obiekty kultu religijnego.

2. Przeznaczenie uzupełniające: istniejący zabytkowy cmentarz przykościelny.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,35,

b) maksymalny = 0,40;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu nie więcej niż 0,20;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50 %;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej wysokości zabudowy,

b) wysokość budowli: nie większa niż wysokość historycznie udokumentowanej zabudowy,

c) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech;

5) ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej geometrii dachu;

6) ustala się obowiązującą linię zabudowy od drogi lokalnej KDL zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych: budynek główny kościoła dachówką w matowym kolorze ceglonym, wieża kościelna blachą miedzianą.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 21.** Wyznacza się teren zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1PU.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) produkcja;

2) bazy, składy, z wyłączeniem logistyki;

3) usługi.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) infrastruktura techniczna;

2) zieleń urządzone.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,

b) maksymalny: 0,80;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,60;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniejsza niż 20 %;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,

b) wysokość budowli w nie większa niż 16 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

5) geometria dachów: dachy o dowolnej geometrii;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):

- a) 8 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL,
- b) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW.

4. Dopuszcza się stosowanie dowolnych pokryć dachowych, z wyłączeniem niemalowanej blachy falistej lub trapezowej.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 500 m<sup>2</sup> pod zabudowę produkcji, baz, składów oraz usług;
- 2) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zielenią urządzone.

§ 22. Wyznacza się teren eksploatacji powierzchniowej, produkcji i usług oznaczony na rysunku planu symbolem 1PG/PU.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) eksploatacja powierzchniowa złoża kruszywa;
- 2) produkcja;
- 3) bazy, składy, z wyłączeniem logistyki;
- 4) usługi.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) zielenią urządzone.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny: 0,80;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,60;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniejsza niż 20 %;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
- b) wysokość budowli w nie większa niż 16 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

5) geometria dachów: dachy o dowolnej geometrii;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):

- a) 10 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD,
- b) 16 m od linii rozgraniczających drogi transportu rolnego KDg,
- c) 10 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW,
- d) 10 m od linii rozgraniczających wzdłuż północnej granicy terenu, od strony linii kolejowej przebiegającej poza obszarem objętym planem.

4. Dopuszcza się stosowanie dowolnych pokryć dachowych, z wyłączeniem niemalowanej blachy falistej lub trapezowej.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.



6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 500 m<sup>2</sup> pod eksploatację powierzchniową złoża kruszywa, zabudowę produkcji, baz, składów oraz usług;
- 2) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleni urządzonej.

**§ 23.** Wyznacza się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem 1E.

1. Przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) zieleni urządzonej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny = 1,0;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 1,0;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 1 %;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynku nie większa niż 8 m,
- b) wysokość budowli w nie większa niż 8 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

5) ustala się stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5° do 45°;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):

- a) 1 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL,
- b) 1 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD.

4. Ustala się stosowanie dowolnego pokrycia dachów, z wyłączeniem niemalowanej blachy.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 4 m<sup>2</sup>.

**§ 24.** Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP.

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 25.** Wyznacza się teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZC.

1. Przeznaczenie podstawowe: cmentarz.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,01,

- b) maksymalny = 0,01;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,01;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60 %;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynku nie większa niż 6 m, z dopuszczeniem dominanty wieży nie wyższej niż 12 m,
  - b) wysokość budowli nie większa niż 6 m;
- 5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
- 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL (zgodnie z rysunkiem planu).

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki, w matowym kolorze ceglastym.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 26.** Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolami od 1R do 7R.

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 2) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

**§ 27.** Wyznacza się teren rolny/zalesienia oznaczony na rysunku planu symbolem 1R/ZL.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny rolne;
- 2) lasy.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 2) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

**§ 28.** Wyznacza się teren wód powierzchniowych oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS.

1. Przeznaczenie podstawowe: śródlądowe wody powierzchniowe (zbiornik wodny).

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 29.** Wyznacza się teren drogi publicznej - autostrady oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDA.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna - autostrada.

2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 16 m - 22 m (zgodnie z rysunkiem planu).

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 30.** Wyznacza się teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) infrastruktura techniczna;

2) zieleń urządzona.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 9 m - 23 m (zgodnie z rysunkiem planu).

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 31.** Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDD do 3KDD.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) infrastruktura techniczna;

2) zieleń urządzona.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m - 16 m (zgodnie z rysunkiem planu).

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 32.** Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDW do 3KDW.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających 2 m - 10 m (zgodnie z rysunkiem planu).

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 33. Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDg do 9KDg.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 3 m - 12 m (zgodnie z rysunkiem planu).

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

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

§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

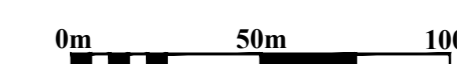
Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Anna Skórczak**

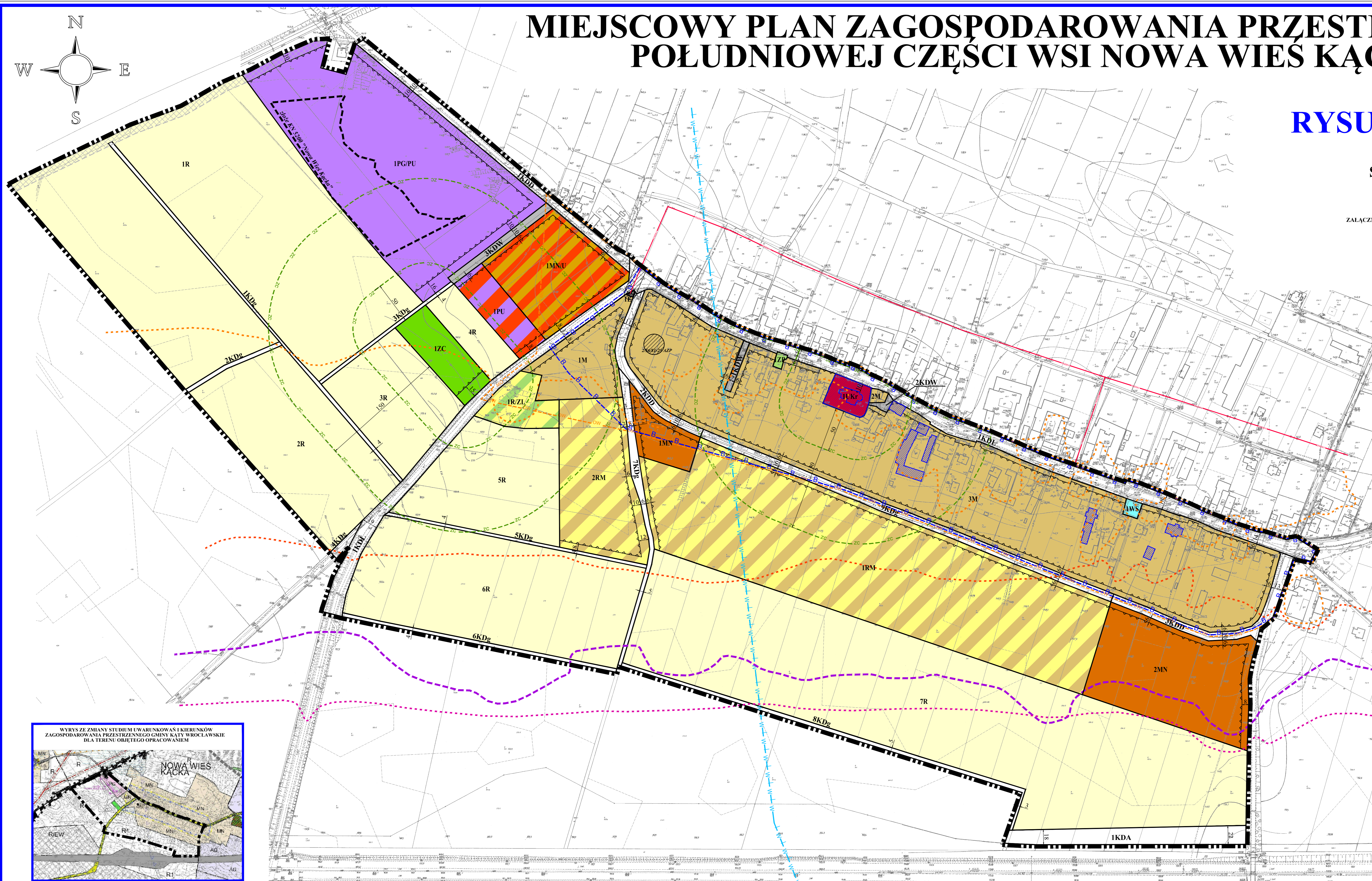
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI WSI NOWA WIEŚ KĄCKA

## RYSUNEK PLANU

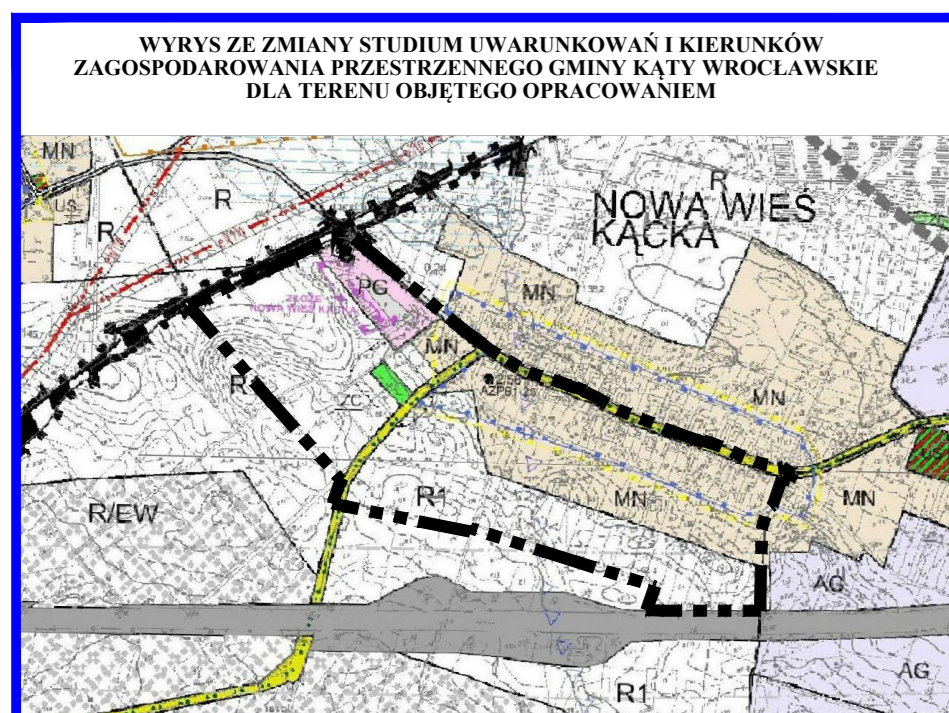
SKALA 1:1000



ZALĄCZNIK NR 1



- LEGENDA:**  
**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - RM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
  - M TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
  - MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
  - Ukr TEREN USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
  - PU TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ
  - PG/PU TEREN EKSPLOATACJI POWIERZCHNIOWEJ, PRODUKCJI I USŁUG
  - E ELEKTROENERGETYKA
  - ZP TEREN ZIELNI URZĄDZONEJ
  - ZC TEREN CMENTARZA
  - R TERENY ROLNE
  - R/ZL TERENY ROLNE / ZALESIENIA
  - WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH
  - KDA DROGA PUBLICZNA - AUTOSTRADA A4
  - KDL DROGA PUBLICZNA KLASY LOKALNEJ
  - KDD DROGA PUBLICZNA KLASY DOJAZDOWEJ
  - KDW DROGI WEWNĘTRZNE
  - KDg DROGI GOSPODARCZE TRANSPORTU ROLNEGO
  - LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
  - NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
  - GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
  - GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" DLA OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
  - OBIEKTY UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW
  - STREFA OGRANICZEŃ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU OD CMENTARZA
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- ISTNIEJĄCE DYSTRYBUCYJNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN 20kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
  - GRANICA LUDKUMENTOWANEGO ZŁOŻA KRUSZYWA NATURALNEGO - KN 5200 "Nowa Wieś Kącka"
  - PAS TERENU W KTÓRYM OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU ZGODNIE Z PRZEPISAMI ODREBNYMI
  - ZASIĘG GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 319 "Prochowice - Środa Śląska"
  - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
  - WYMIARY W METRACH
  - IZOFONA 55dB
  - IZOFONA 60dB
  - IZOFONA 65dB
  - GRANICA ODDZIAŁYWANIA AUTOSTRADY A4
- przebieg izofon zaznaczono na podstawie mapy inżynierskiej dla LDWN dostępnej na stronie Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska goserwis.gdos.gov.pl



NWK201

LECZBA I OPRACOWANIE: NR. EX.01/2017 Z DNIA 29.06.2017 R. POWIERZCHNIA OBSZARU: OBRZĘTU PLANU WYKON. OK. - 66 ha

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIX/874/23  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 28 września 2023 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Nowa Wieś Kącka inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na rozbudowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg dojazdowych.

2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego południowej części wsi Nowa Wieś Kącka**  
**podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.) rozstrzyga się w następujący sposób uwagi wniesione do projektu planu, rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie jako nieuwzględnione.

I wyłożenie: w dniach od 1 do 22 października 2021r., składanie uwag do dnia do 5 listopada 2021r.:

1. Uwaga z dnia 5.11.2021 r.

- 1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 165, obręb Nowa Wieś Kącka,
- 2) Symbol terenu w projekcie planu: 1R – 7R – tereny rolne, KDg – drogi gospodarcze transportu rolnego.
- 3) Treść uwag i ich rozpatrzenie:
  - na terenach rolniczych dopuścić zabudowę kubaturową służącą produkcji rolnej,
  - zmienić drogę KDg na drogę KDD.

4) Rozpatrzenie: uwagi nieuwzględnione.

- tereny rolne 1R – 7R, a w szczególności dz. 165, znajdują się zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kąty Wrocławskie w części w zasięgu strefy R1 – tereny upraw rolniczych w zasięgu oddziaływania projektowanych farm elektrowni wiatrowych, w której ustalono zakaz zabudowy w tym również związanej z produkcją rolną.
- zmiana przeznaczenia dróg gospodarczych transportu rolnego KDg na drogi KDD (drogi publiczne klasy dojazdowej) obejmujące poszerzenie pasa drogowego na działki rolne klas I – III wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Do projektu mpzp południowej części wsi Nowa Wieś Kącka sporządzony został taki wniosek, przewidujący również przeznaczenie drogi gospodarczej 9KDg na cele drogi publicznej klasy dojazdowej KDD, lecz nie uzyskał on w tym zakresie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

IV wyłożenie: w dniach od 28 kwietnia do 19 maja 2023 r., składanie uwag do dnia 2 czerwca 2023r:

1. Uwaga z dnia 30.05.2023 r.

- 1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: obszar objęty projektem mpzp.
- 2) Symbol terenu w projekcie planu: RM - tereny zabudowy zagrodowej, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
- 3) Treść uwag i ich rozpatrzenie:
  1. zgodnie z "kodeksem urbanistycznym", dla terenów RM, MN zmienić brzmienie podpunktu "odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie mogą być mniejsze niż:
    - 8m między ścianami z otworami okiennymi lub drzwiowymi,
    - 6m między ścianami bez otworów okiennych lub drzwiowych"na "odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie mogą być mniejsze niż 8m",
  2. Dla terenu 1MN/U wprowadzić zapis: "odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie mogą być mniejsze niż 8m".
- 4) Rozpatrzenie: uwagi nieuwzględnione.

Wskazany w uwagach „kodeks urbanistyczny” nie jest obecnie żadnym dokumentem wiążącym. Proponowane zmiany odległości budynków mieszkalnych na terenach RM i MN lokalizowanych na działce nawiązują do wymagań rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i są prawidłowe w kontekście możliwości wydzielania na późniejszym etapie działek z posadowionymi już budynkami.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIX/874/23

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia 28 września 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Nowa Wieś Kącka sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXXII/428/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 czerwca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Nowa Wieś Kącka.
2. Plan obejmuje część obrębu Nowa Wieś Kącka, w tym istniejącą zabudowę wsi położoną na południe od drogi powiatowej nr 2010D wraz z przyległymi gruntami rolnymi, o powierzchni ok. 65,3 ha.
3. Projekt planu obejmuje obszar, na którym obowiązują obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowej Wsi Kąckiej, Gmina Kąty Wrocławskie, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXII/261/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 3 poz. 33 z dnia 21 lutego 1997r.
4. Projekt planu nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie przyjętej uchwałą uchwałą nr XLVIII/624/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2022 r. i został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Nowa Wieś Kącka poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Nowa Wieś Kącka uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, istniejących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 220 kV lub większe niż 220 kV; 70 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie linii elektroenergetycznej jest równe 750 kV lub większe niż 750 kV, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm; 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm, ani dokonania uzgodnień w zakresie: zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.
7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
  - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego wprowadzają do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów zapisy porządkujące zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania

- zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
    - a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,
    - b) ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie uzyskanych dotychczas zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
    - c) do projektu planu miejscowego sporządzono wniosek o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla arealu 5,24 ha gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy III - Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją nr GZ.tr.602.289.2018 z dnia 21 stycznia 2019r. odmówił wyrażenia ww zgody dla całości wnioskowanych terenów;
    - d) dla gruntów rolnych położonych poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę ustalono zakaz zabudowy; nie było potrzeby wnioskowania o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do terenów ujętych w ewidencji zabytków oraz ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych. W celu ochrony ukształtowanego historycznie układu przestrzennego wsi Nowa Wieś Kącka ustalono strefę „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego a w celu ochrony zabytków archeologicznych ustalono strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych.
  - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
    - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu:
      - na terenie RM – jak dla zabudowy zagrodowej;
      - na terenach M i MN/U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
      - na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    - b) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych,
    - c) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - d) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
  - 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
  - 7) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
  - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa; w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny i obiekty związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa.
  - 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
  - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
  - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

- a) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Nowa Wieś Kącka wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej „Gazeta Wrocławska” z dn. 14 września 2017 r.
- b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Nowa Wieś Kącka wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach 14 września do 5 października 2017 r.
- c) plan miejscowy został wyłożony do publicznego wglądu:
  - I wyłożenie: w dniach od 1 do 22 października 2021r. r. Do dnia 5 listopada 2021r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko; w trakcie wyłożenia, w dniu 18 października 2021 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. We wskazanym terminie, tj. do dnia 5 listopada 2021r. została złożona 1 uwaga do projektu planu miejscowego rozpatrzona przez Burmistrza Kątów Wrocławskich jako nieuwzględniona. Nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu.
  - II wyłożenie: od 23 maja do 13 czerwca 2022r., termin składania uwag do dnia 28 czerwca 2022r; w trakcie wyłożenia, w dniu 30 maja 2022 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. We wskazanym terminie, tj. do dnia 28 czerwca 2022r. została złożona 1 uwaga do projektu planu miejscowego rozpatrzona przez Burmistrza Kątów Wrocławskich jako uwzględniona. Nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu.
  - III wyłożenie: od 23 września do 14 października 2022r., termin składania uwag do dnia 28 października 2022r; w trakcie wyłożenia, w dniu 10 października 2022 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. We wskazanym terminie, tj. do dnia 28 października 2022r. nie złożono uwag do projektu planu miejscowego ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu.
  - IV wyłożenie: w dniach od 28 kwietnia do 19 maja 2023 r., termin składania uwag do dnia 2 czerwca 2023r; w trakcie wyłożenia, w dniu 10 maja 2023 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. We wskazanym terminie, tj. do dnia 2 czerwca 2023r. została złożona 1 uwaga do projektu planu miejscowego rozpatrzona przez Burmistrza Kątów Wrocławskich jako nieuwzględniona. Nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu.
- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej i przewidują możliwość jej rozbudowy,
- 13) ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanej zmiany planu miejscowego nie było możliwości uwzględniania szczególnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych ze względu na ich brak.
- 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 15) tereny zabudowy mieszkaniowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
- 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 17) nowa zabudowa została wyznaczona na obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;

8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.) – sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Nowa Wieś Kącka jest zgodne z wynikami analizy w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętej uchwałą nr XLVIII/503/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 września 2014 r.
9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
  - 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona.
  - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
  - 3) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwania, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
  - 4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących (sieć wodociągowa) oraz sieci kanalizacyjnej (budowa nowej sieci).