

Projekt

z dnia 16 września 2014 r.  
Zatwierdzony przez .....

4  
**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 4 września 2014 r.

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

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

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, Gądów-Jaszkotle i Zabrodzie zwany dalej planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną ścianę zabudowy oraz żaden element wielkogabarytowych nośników reklamowych, przy czym zabudowa i wielkogabarytowe nośniki reklamowe nie muszą być usytuowane na tych liniach; elementy zabudowy tj. okapy, gzymsy, balkony, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,0 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą istniejących budynków (dopuszcza się przebudowę, remont, modernizację, itp.), urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, ogrodzeń i małej architektury, oraz obiektów portierni i innych z nią związanych;
- 2) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linie na których musi być usytuowane min. 80% długości frontowej ściany zabudowy, okapy i gzymsy mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 1,0 m; obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą budynków garażowych i gospodarczych, urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, ogrodzeń i małej architektury;
- 3) **linia rozgraniczająca** - linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

- 5) **przeznaczenie uzupełniające terenu** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 6) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 7) **obiekty towarzyszące** - należy przez to rozumieć budowle, budynki gospodarcze, garażowe, wiaty oraz małą architekturę;

8) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym - tożsama z granicą strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa B ochrony konserwatorskiej.

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

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usług – **M**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – **MN/U**;
- 3) tereny usług – **U**;
- 4) tereny usług sportu – **US**;
- 5) tereny produkcji, baz, składów, magazynów, usług – **P/U**;
- 6) tereny zieleni publicznej urządzonej – **ZP**;
- 7) tereny zabudowy zagrodowej – **RM**;
- 8) tereny rolne – **R**;
- 9) tereny wód otwartych – **WS**;
- 10) tereny autostrady – **KD-A4**;
- 11) tereny dróg lokalnych – **KD-L**;
- 12) tereny dróg dojazdowych – **KD-D**;
- 13) tereny dróg pieszo-jezdnych – **KDPJ**;
- 14) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**;
- 15) tereny dróg transportu rolnego – **KDR**.

2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Dopuszcza się, o ile przepisy rozdziału 3 nie stanowią inaczej lokalizację infrastruktury technicznej, przejazdów, dróg wewnętrznych, ogrodzeń.

2. Ustala się, że nowa zabudowa winna być realizowana w nawiązaniu do skali zabudowy na terenach sąsiednich.

3. Każdej działce należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej, wewnętrznej lub istniejących dróg pieszo-jezdných.

4. Dla działek budowlanych narożnych lub zlokalizowanych w drugiej linii zabudowy należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny, o minimalnej szerokości 4,5 m na drogę wewnętrzną, publiczną lub istniejącą pieszo-jezdną.

5. W zakresie kształtowania zabudowy dla terenów M, MN/U, U, US, P/U, RM obowiązują ustalenia § 13, ust. 2 i 3, § 14, ust. 2 i 3, § 15, ust. 2 i 3, § 16, ust. 2 i 3, § 17, ust. 2 i 3, § 19, ust. 2 i 3.

#### § 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód gruntowych i gruntu ze względu na ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śl.”.

2. Ustala się konieczność zapewnienia swobodnego dostępu do wód publicznych (cieków, rowów melioracyjnych) na potrzeby powszechnego korzystania i wykonywania robót konserwacyjno-remontowych przez administratora.

3. Ustala się, że wszelkie działalności nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska, a ich uciążliwości nie mogą przekraczać granic działek, na której są prowadzone.

4. Ustala się zakaz lokalizacji działalności polegających na składowaniu, przetwórstwie i obrocie odpadami, w tym surowcami wtórnymi na terenach M, MN/U, U, US, RM.

5. Ustala się zakaz lokalizowania na terenach M, US, RM przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i dróg.

6. Ustala się zakaz lokalizowania na terenach MN/U, U przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i dróg.

7. Ustala się obowiązek przeznaczenia na terenach M, MN/U oraz U powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych na różne formy zieleni z dopuszczeniem elementów małej architektury.

8. Ustala się wymóg oczyszczenia na terenie zainwestowanych wód opadowych zanieczyszczonych substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi przed odprowadzeniem ich do odbiornika.

9. Ustala się obowiązek gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych i przemysłowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych.

10. Ustala się konieczność zagospodarowania mas ziemnych usuwanych lub przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Ustala się obowiązek dotrzymania standardów sanitarno-higienicznych w obiektach hodowli zagrodowej.

12. Ustala się zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi: dla terenów oznaczonych symbolem M, MN/U, U, ZP – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

#### § 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Ustala się strefę B ochrony konserwatorskiej, obejmującą tereny o symbolach 2.M, 4.M, 1.ZP, 2.ZP, 3.ZP, 4.ZP, 2.KD-L, 4.KD-L, 1.KD-D, 1.KDPJ, 2.KDPJ, 2.WS oraz części terenów o symbolach 1.M, 3.M, 5.M, 6.M, 1.KD-L, 3.KD-L, 5.KD-L, 2.KDW, 1.WS, 3.WS.

2. Ustala się strefę OW ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem objętym ewidencją zabytków, obejmującą obszar w granicach planu miejscowego.

3. W strefie, o której mowa w ust. 1:

- 1) zlokalizowane są obiekty wpisane do ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu;
- 2) należy poddać restauracji i modernizacji technicznej obiekty wpisane do ewidencji zabytków z dostosowaniem obecnej lub planowanej funkcji do ich wartości;
- 3) ustala się zachowanie historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg i placów, przebiegu linii zabudowy, kompozycji wnętrza urbanistycznych, kompozycji historycznej zieleni, historycznych podziałów własnościowych;

4) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dyszarmicznych);

5) ustala się zakaz lokalizacji reklam i innych tablic nie związanych z obiektami zlokalizowanymi w strefie;

6) ustala się zakaz lokalizacji silosów i konstrukcji wieżowych;

7) dla nowych budynków ustala się:

a) nawiązanie gabarytami i sposobem kształtowania bryły oraz użytych materiałów do sąsiadującej zabudowy historycznej o tej samej funkcji,

b) zharmonizowanie z historyczną kompozycją w zakresie lokalizacji, rozplanowania, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, itp.,

c) zakaz dominowania nad zabudową historyczną,

d) kolorystykę elewacji opartą na bieli, odcieniach kolorów: brązowego, żółtego, beżu.

4. W strefie, o której mowa w ust. 2, dla robót budowlanych związanych z pracami ziemnymi na obszarze objętym ewidencją zabytków obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. Dla stanowisk archeologicznych nr:

- 1/11/81-27 AZP – osada, kultura łużycka, piąty okres epoki brązu i okresu halsztackiego, osada, kultura pucharów lejkowatych, okresu neolitu, osada, kultura lendzielska, okres neolitu, cmentarzysko szkieletowe, okres neolitu, cmentarzysko szkieletowe, kultura ceramiki sznurowej, okres neolitu,

- 2/14/81-27 AZP – osada, wczesne średniowiecze, osada, kultura przeworska, późny okres lateński, osada, kultura łużycka, okres halsztacki,

- 4/16/81-27 AZP – osada, kultura przeworska, okres lateński – okres wpływów rzymskich,

- 5/17/81-27 AZP – ślad osadnictwa, epoka kamienia – epoka brązu I,

- 6/18/81-27 AZP – ślad osadnictwa, kultura łużycka, epoka brązu – okres halsztacki,

- 7/19/81-27 AZP – ślad osadnictwa, kultura przeworska, okres lateński – okres wpływów rzymskich, osada, wczesne średniowiecze faza A,

- 8/20/81-27 AZP – osada, kultura przeworska, okres lateński – okres wpływów rzymskich, ślad osadnictwa, pradzieje, ślad osadnictwa, późne średniowiecze, ślad osadnictwa, ON,

- 9/21/81-27 AZP – ślad osadnictwa, kultura przeworska, okres lateński – okres wpływów rzymskich, osada, późne średniowiecze - ON, ślad osadnictwa, kultura przeworska, okres wpływów rzymskich późny, ślad osadnictwa, pradzieje,

- 10/48/81-27 AZP – osada, kultura przeworska, okres wpływów rzymskich, osada, kultura łużycka, epoka brązu – okres halsztacki, osada, kultura pucharów lejkowatych, neolit,

- 13/62/81-27 AZP – ślad osadnictwa, pradzieje, ślad osadnictwa, kultura łużycka, epoka brązu – okres halsztacki, ślad osadnictwa, neolit, oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie, zamierzenia inwestycyjne związane pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. W obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

1. Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna – linie elektroenergetyczne 20 kV:

- 1) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV należy wzdłuż linii stosować ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii 20 kV.

2. Na całym obszarze objętym planem należy stosować ograniczenia wysokości obiektów budowlanych do rzędnej 245 m.n.p.m.

#### § 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

##### 1. W zakresie ogólnych zasad uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji nowych nadziemnych odcinków sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem sieci średniego napięcia;
- 2) ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 2, dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej innymi terenami;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji nowych odcinków sieci infrastruktury technicznej dla terenów oznaczonych symbolami 1.P/U, 2.P/U, 4.P/U na obszarach od południowej granicy planu do południowych linii nieprzekraczalnej zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 1, pkt 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę i modernizację sieci infrastruktury technicznej dla terenów oznaczonych symbolami 1.P/U, 2.P/U, 4.P/U na obszarach od południowej granicy planu do południowych linii nieprzekraczalnej zabudowy.

##### 2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody wyłącznie do celów gospodarczych.

##### 3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników;
- 3) ścieki przemysłowe powstające w wyniku procesów technologicznych należy przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej oczyścić we własnych urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych na terenie inwestora;
- 4) ustala się zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków.

##### 4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1.M, 2.M, 3.M, 4.M, 5.M, 6.M, 7.M, 8.M, 1.MN/U, 2.MN/U, U, US, 1.P/U, 2.P/U, 3.P/U, 4.P/U, 1.RM, 2.RM, 3.RM odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych powierzchniowo z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora lub do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) dla terenów o których mowa w pkt 1, a sąsiadujących z ciekami lub rowami dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych do tych cieków i rowów;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami 1.P/U, 2.P/U, 4.P/U zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rowów autostrady A4 i A8;
- 4) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów oznaczonych symbolami 1.KD-L, 2.KD-L, 3.KD-L, 4.KD-L, 5.KD-L, 6.KD-L, 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 1.KDPJ, 2.KDPJ, 3.KDPJ, 1.KDW, 2.KDW w sposób określony w pkt 1 i 2, oraz do cieków i rowów;
- 5) ustala się obowiązek neutralizacji substancji ropopochodnych i chemicznych jeżeli takie wystąpią na terenach własnych inwestora;
- 6) ustala się modernizację systemu melioracji na terenach dotychczas zainwestowanych oraz na terenach planowanego zainwestowania przy uwzględnieniu zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się rozbudowę i remont istniejących kablowych linii elektroenergetycznych niskich napięć, linii elektroenergetycznych średnich napięć oraz budowę nowych stacji transformatorowych;
- 2) ustala się zakaz budowy elektroenergetycznych linii napowietrznych niskiego napięcia oraz lokalizacji słupowych stacji transformatorowych;
- 3) ustala się zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 5) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się indywidualne zaopatrzenie w gaz do czasu budowy sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się budowę sieci gazowej.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dopuszcza się ogrzewanie gazem, energią elektryczną, paliwami płynnymi, paliwami stałymi lub źródłami energii odnawialnej;
- 2) ustala się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

8. W zakresie usług telekomunikacyjnych przyjmuje się następujące ustalenia: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną.

9. W zakresie gospodarki odpadami przyjmuje się następujące ustalenia: na obszarze objętym planem w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

10. W zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie wyłącznie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz dróg transportu rolnego, podłączony do istniejącego układu komunikacyjnego;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg o niższej klasie funkcjonalnej, jeżeli zapisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną terenów 1.P/U, 2.P/U poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne włączone do drogi 3.KD-L możliwie jak najmniejszą ilością nowych włączeń oraz z drogi 6.KD-L;
- 4) należy ograniczyć ilość bezpośrednich zjazdów z drogi 1.KD-L, 3.KD-L;
- 5) w sytuacji wydzielania dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu:
  - a) ustala się minimalną ich szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - b) ustala się dla dróg nieprzelotowych zakończenie ich placem manewrowym o minimalnych wymiarach 24 m na 24 m dla terenów oznaczonych symbolem P/U oraz o minimalnych wymiarach 12 m na 12 m dla pozostałych terenów,
  - c) przy włączeniu do innych dróg należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 10 m na 10 m dla terenów oznaczonych symbolem P oraz o minimalnych wymiarach 5 m na 5 m dla pozostałych terenów;
- 6) ustala się na terenach oznaczonych symbolami 1.M, 2.M, 3.M, 4.M, 5.M, 6.M, 7.M, 8.M, 1.MN/U, 2.MN/U, 1.RM, 2.RM, 3.RM:
  - a) min. 2 stanowiska postojowe, wliczając w to miejsca garażowe, na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dodatkowo 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
  - c) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej min. 1,2 stanowiska postojowego, wliczając w to miejsca garażowe, na jeden lokal mieszkalny;

- 7) ustala się na terenie oznaczonym symbolem U zapewnienie min 1 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 8) ustala się na terenie oznaczonym symbolem US zapewnienie min 3 miejsc postojowych;
- 9) ustala się na terenach oznaczonych symbolami 1.P/U, 2.P/U, 3.P/U, 4.P/U zapewnienie min 1 miejsca postojowego na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 10) w całym obszarze objętym planem ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych.

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

1. Nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości.
2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.
3. W sytuacji, o której mowa w ust. 2 ustala się:

##### 1) na terenach M:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zagrodowej, usług minimalną powierzchnię działki – 800 m<sup>2</sup>,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej minimalną powierzchnię działki – 600 m<sup>2</sup>,
- c) minimalną szerokość frontu działki - 20 m,
- d) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między 60° – 90°;

##### 2) na terenach MN/U:

- a) minimalną powierzchnię działki – 800 m<sup>2</sup>,
- b) minimalną szerokość frontu działki - 22 m, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) dla działek z dojazdem od placu manewrowego minimalną szerokość frontu działki - 7 m,
- d) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między 60° – 90°;

##### 3) na terenie U:

- a) minimalną powierzchnię działki – 800 m<sup>2</sup>,
- b) minimalną szerokość frontu działki - 20 m,
- c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między 50° – 90°;

##### 4) na terenie US:

- a) minimalną powierzchnię działki – 4000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalną szerokość frontu działki - 40 m,
- c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między 50° – 90°;

##### 5) na terenach P/U:

- a) minimalną powierzchnię działki – 4000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalną szerokość frontu działki - 30 m,
- c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między 60° – 90°.

4. Dopuszcza się odstępianie od ustaleń, o których mowa w ust. 3, pkt 1, lit. c, d i pkt 2, lit. b, d dla działek narożnych lub zlokalizowanych w drugiej linii zabudowy, w takim przypadku należy zapewnić każdej nowo wydzielanej działce bezpośredni zjazd indywidualny na drogę wewnętrzną lub publiczną o szerokości min. 4,5 m.

5. Dla innych terenów niż w ust. 3 obowiązuje:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 1 m;
- 3) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi nie może być mniejszy niż 30°.

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

### Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.M, 2.M, 3.M, 4.M, 5.M, 6.M, 7.M, 8.M, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa zagrodowa,
  - c) usługi;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) za zgodne z planem uznaje się lokalizację budynków jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych;
- 2) za zgodne z planem uważa się istniejącą zabudowę wielorodzinną;
- 3) budynek mieszkalny dopuszcza się wyłącznie, jeśli na jedno mieszkanie przypada część działki o powierzchni nie mniejszej niż:
  - a) 800 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
  - b) 600 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego bliźniaczego;
- 4) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy:
  - a) dla terenu 1.M nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 5 m od linii rozgraniczających drogi pieszo-jezdnej 1.KDPJ, w odległości min. 5 m od linii rozgraniczających drogi 1.KD-D, w odległości min. 8 m od linii rozgraniczających drogi 1.KD-L, w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 2.KD-L, w odległości min. 5 m od linii rozgraniczających drogi 4.KD-L, w odległości 10 m od linii rozgraniczających terenu 3.WS, jak na rysunku planu,
  - b) dla terenu 2.M nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 6 m od linii rozgraniczających drogi pieszo-jezdnej 1.KDPJ, w odległości min. 8,5 m od linii rozgraniczających drogi 1.KD-D, w odległości min. 3 m od linii rozgraniczających drogi 4.KD-L, jak na rysunku planu,
  - c) dla terenu 3.M nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 3 m od linii rozgraniczających drogi pieszo-jezdnej 2.KDPJ, w odległości min. 6 m od linii rozgraniczających drogi 3.KD-L, w odległości min. 8,5 m od linii rozgraniczających terenu 1.WS, w odległości max. 11 m od linii rozgraniczających drogi 4.KD-L, jak na rysunku planu,
  - d) dla terenu 4.M nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 4,5 m od linii rozgraniczających drogi pieszo-jezdnej 2.KDPJ, w odległości min. 6,5 m od linii rozgraniczających drogi 3.KD-L, w odległości min. 7 m od linii rozgraniczających drogi 4.KD-L, jak na rysunku planu,
  - e) dla terenu 5.M nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi KDR, w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 1.KD-L, w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 2.KD-L, w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 5.KD-L, jak na rysunku planu,



- f) dla terenu 6.M nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 2.KDW, w odległości min. 8 m od linii rozgraniczających drogi 2.KD-D, w odległości max. 17,5 m od linii rozgraniczających drogi 2.KD-L, w odległości min. 9 m od linii rozgraniczających drogi 3.KD-L, w odległości min. 7,5 m od linii rozgraniczających drogi 5.KD-L, obowiązująca linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDW, jak na rysunku planu,
  - g) dla terenu 7.M nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 8 m od linii rozgraniczających drogi 5.KD-L, w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi pieszo-jezdnej 3.KDPJ, obowiązująca linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDW, jak na rysunku planu,
  - h) dla terenu 8.M nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 7,5 m od linii rozgraniczających drogi 2.KD-D, w odległości min. 10 m od linii rozgraniczających drogi 3.KD-L, jak na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących;
- 6) dla nowej zabudowy ustala się:
- a) maksymalna wysokość nie może przekraczać 9 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) na obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 38° -45°, na pozostałych obszarach dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 30° -45°,
  - c) dachy strome kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym,
  - d) maksymalna szerokość lukarn nie może przekraczać 30 % szerokości dachu;
- 7) dla nowej zabudowy mieszkaniowej na terenie 7.M zaleca się stosowanie materiałów o podwyższonej ochronie akustycznej;
- 8) dla budynków wpisanych do ewidencji zabytków ustala się:
- a) nie dopuszcza się zmiany wysokości,
  - b) nie dopuszcza się zmiany formy i spadków dachów,
  - c) nie dopuszcza się zmiany rozplanowania zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz ich parametrów wielkościowych,
  - d) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy maksymalnie o 10%,
  - e) w sytuacji o której mowa w lit. d, wysokość części dobudowanej nie może przekroczyć wysokości części istniejącej, a formę architektoniczną należy dostosować do części istniejącej;
- 9) dla istniejących budynków, innych niż wskazano w pkt 8 ustala się:
- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i modernizację,
  - b) dla budynków niższych niż 9 m dopuszcza się zwiększenie wysokości do 9 m,
  - c) dopuszcza się zmianę formy i spadków dachów,
  - d) w sytuacji o której mowa w lit. c ustala się, na obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej dachy dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, na pozostałych obszarach dachy dwuspadowe lub naczółkowe o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie od 30° do 45° pokryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglстым, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików,
  - e) dopuszcza się zmianę rozplanowania zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz ich parametrów wielkościowych,
  - f) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy maksymalnie o 50%;
- 10) zakaz stosowania dachów namiotowych oraz okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zagrodowej, usługowej ustala się min. powierzchnię działki na 800 m<sup>2</sup>;
- 2) dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej ustala się min. powierzchnię działki na 600 m<sup>2</sup>;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,10 do 1,20;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) na terenie strefy B ochrony konserwatorskiej wysokość ogrodzeń max. 1,6 m, na pozostałych terenach wysokość ogrodzeń od strony dróg KDW, KD-D i KD-L max. 1,6 m;
- 6) dla ogrodzeń od strony dróg KDPJ, KDR, KDW, KD-D i KD-L o wysokości powyżej 1,2 m nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN/U, 2.MN/U ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa zagrodowa,
- c) usługi;

2) uzupełniające: infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) za zgodne z planem uznaje się lokalizację budynków jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) dla nowej zabudowy dopuszcza się lokalizację na jednej działce maksymalnie jednego budynku mieszkaniowego, z maksymalnie jednym lokalem mieszkalnym;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - a) dla terenu 1.MN/U w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 2.KD-D, w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi pieszo-jezdnej 3.KDPJ, w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDW oraz w odległości min. 8 m od linii rozgraniczających terenu 4.P/U, jak na rysunku planu,
  - b) dla terenu 2.MN/U w odległości 12 m od linii rozgraniczających drogi 3.KD-L, jak na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących;
- 5) dla nowej zabudowy ustala się:
  - a) maksymalna wysokość nie może przekraczać 10 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 30°-45°,
  - c) dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym,
  - d) maksymalna szerokość lukarn nie może przekraczać 30 % szerokości dachu;
- 6) dla nowej zabudowy mieszkaniowej na terenie 2.MN/U zaleca się stosowanie materiałów o podwyższonej ochronie akustycznej;
- 7) dla istniejących budynków, ustala się:
  - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i modernizację,
  - b) dla budynków niższych niż 10 m dopuszcza się zwiększenie wysokości do 10 m,
  - c) dopuszcza się zmianę formy i spadków dachów,
  - d) w sytuacji o której mowa w lit. c ustala się dachy dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików,
  - e) dopuszcza się zmianę rozplanowania zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz ich parametrów wielkościowych,

f) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy maksymalnie o 50%;

8) zakaz stosowania dachów namiotowych oraz okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) dla nowej zabudowy ustala się min. powierzchnię działki na 800 m<sup>2</sup>;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,10 do 1,20;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość ogrodzeń od strony dróg KDW, KD-D i KD-L max. 1,6 m;
- 5) dla ogrodzeń od strony dróg KDW, KD-D i KD-L o wysokości powyżej 1,2 m nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych;
- 6) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi w tym: gastronomia, handel detaliczny, obsługa ludności, rzemiosło, obsługa firm, kultura (w tym świetlica wiejska), wypoczynek, sport, rekreacja;
- 2) uzupełniające: zieleń izolacyjna, infrastruktura techniczna, parkingi, garaże wbudowane, drogi wewnętrzne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczających drogi 3.KD-L, jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 8 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne;
- 3) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 30° -45° lub dachy płaskie;
- 4) dachy strome kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym;
- 5) zakaz stosowania dachów namiotowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i modernizację istniejących budynków.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki na 800 m<sup>2</sup>;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,10 do 0,80;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi sportu;
- 2) uzupełniające: usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku, gastronomii, kultury (w tym świetlica wiejska), parkingi, infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi pieszo-jezdnej 3.KDPJ, w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 5.KD-L oraz w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 4.KD-D, jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać 9 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne;
- 3) dachy strome lub dachy płaskie;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się min. powierzchnię działki na 4000 m<sup>2</sup>;
- 2) wskaźnik zabudowy działki budowlanej określa się od 0,05 do 0,60;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna min 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.P/U, 2.P/U, 3.P/U, 4.P/U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) produkcja,
  - b) bazy, składy, magazyny,
  - c) usługi;
- 2) uzupełniające:
  - a) drogi wewnętrzne, parkingi, place manewrowe, garaże, infrastruktura techniczna,
  - b) zieleń urządzona, izolacyjna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - a) dla terenu 1.P/U w odległości 55 m od skrajnej krawędzi istniejącej jezdni autostrady, w odległości 20 m od zachodniej granicy planu miejscowego, w odległości min. 16 m od linii rozgraniczających drogi 3.KD-L, w odległości min. 10 m od linii rozgraniczających tereny 5.WS, jak na rysunku planu,
  - b) dla terenu 2.P/U w odległości 55 m od skrajnej krawędzi istniejącej jezdni autostrady, w odległości min. 10 m od linii rozgraniczających drogi 3.KD-D, w odległości min. 12 m od linii rozgraniczających drogi 3.KD-L, w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 6.KD-L, w odległości min. 10 m od linii rozgraniczających tereny 5.WS, jak na rysunku planu,
  - c) dla terenu 3.P/U w odległości min. 7 m od linii rozgraniczających drogi 2.KD-D, w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 6.KD-L, jak na rysunku planu,
  - d) dla terenu 4.P/U w odległości 55 m od skrajnej krawędzi istniejącej jezdni autostrady, w odległości min. 6,5 m od linii rozgraniczających drogi 3.KD-D, w odległości 12 m od linii rozgraniczających terenu 1.MN/U, w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi pieszo-jezdnej 3.KDPJ oraz w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 4.KD-D, jak na rysunku planu;
- 2) linie zabudowy nie dotyczą lokalizowanych w granicach terenu obiektów dozoru, (portierni, wag), bram wjazdowych itp.;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać 25 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu);
- 4) dachy strome lub dachy płaskie;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i modernizację istniejących budynków.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się min. powierzchnię działki na 4000 m<sup>2</sup>;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,10 do 2,0;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) lokalizacja min 2 rzędów zieleni izolacyjnej o maksymalnej wysokości 3 m na terenie 3.P/U od strony terenu 2.MN/U i 8.M;
- 5) lokalizacja min 2 rzędów zieleni izolacyjnej wysokiej na terenie 4.P/U od strony terenu 1.MN/U;
- 6) lokalizacja zieleni izolacyjnej wysokiej na terenie 1.P/U i 2.P/U wzdłuż terenu 5.WS.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.ZP, 2.ZP, 3.ZP, 4.ZP ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zieleni publicznej urządzonej;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna, mała architektura.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują:

- 1) zakaz wznoszenia budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów typu: place zabaw, ścieżki rowerowe, ciągi piesze.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.RM, 2.RM, 3.RM ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) budynek mieszkalny dopuszcza się wyłącznie, jeśli na jedno mieszkanie przypada część działki o powierzchni nie mniejszej niż 800 m<sup>2</sup>;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - a) dla terenu 1.RM w odległości min. 6 m od linii rozgraniczającej drogi 1.KD-L oraz w odległości 10 m od linii rozgraniczających terenu 3.WS, jak na rysunku planu,
  - b) dla terenu 2.RM w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi 1.KD-L, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi KDR oraz w odległości 10 m od linii rozgraniczających terenu 4.WS, jak na rysunku planu,
  - c) dla terenu 3.RM w odległości min 8 m od linii rozgraniczającej drogi 1.KD-L oraz w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi KDR, jak na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 5, nie może przekraczać 10 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe);
- 5) maksymalna wysokość budowli nie może przekraczać 20 m;
- 6) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 30° -45°;
- 7) dachy strome kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym;
- 8) maksymalna szerokość lukarn i świetlików nie może przekraczać 30 % szerokości dachu;
- 9) dla budynków garażowych i gospodarczych lub garażowo-gospodarczych ustala się:
  - a) formę wolnostojącą, dobudowaną lub wbudowaną w budynek mieszkaniowy,
  - b) w sytuacji formy wolnostojącej lub dobudowanej, maksymalną wysokość do 10 m,
  - c) dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglonym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików;
- 10) zakaz stosowania dachów namiotowych oraz okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,05 do 1,00;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość ogrodzeń od drogi 1.KD-L maksymalnie 1,6 m;
- 4) dla ogrodzeń od strony drogi 1.KD-L o wysokości powyżej 1,2 m nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.R, 2.R, 3.R ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny rolne;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) zakaz wznoszenia budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;
- 3) konieczność konserwacji istniejących rowów melioracyjnych i użytkowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.WS, 5.WS ustala się przeznaczenie;

- 1) podstawowe: tereny wód otwartych;
- 2) uzupełniające: urządzenia wodne, infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) ustala się ochronę wód wraz z obudową biologiczną;
- 2) nakaz zapewnienia dostępu do wód, urządzeń melioracyjnych, hydrotechnicznych i hydroenergetycznych odpowiednim służbą odpowiedzialnym za eksploatację i utrzymanie.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-A4 ustala się przeznaczenie podstawowe: autostrada – A4.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: sieci i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem autostrady.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KD-L ustala się przeznaczenie podstawowe: droga lokalna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 12 m do 15 m, jak na rysunku planu;
- 2) szerokość jezdni – min. 6 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację chodnika, ścieżki rowerowej, oświetlenia, pasów zieleni przyulicznej oraz elementów wyposażenia ulicy.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.KD-L ustala się przeznaczenie podstawowe: droga lokalna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 29 m, jak na rysunku planu;
- 2) szerokość jezdni – min. 5,5 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację chodnika, oświetlenia, zieleni urządzonej, elementów wyposażenia ulicy oraz obiektów małej architektury.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.KD-L ustala się przeznaczenie podstawowe: droga lokalna.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.KDPJ, 2.KDPJ, 3.KDPJ ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: droga pieszo-jezdna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających drogi: 1.KDPJ - od 4,5 m do 7 m, 2.KDPJ - od 5,5 m do 7 m, 3.KDPJ – od 7,5 m do 13,5 m, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia drogi pieszo-jezdnej.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.KDW, 2.KDW ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających drogi: 1.KDW - od 10 m do 14 m, 2.KDW - od 10 m do 24,5 m, jak na rysunku planu;
- 2) minimalna szerokość jezdni 4,5 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej, miejsc parkingowych, oświetlenia, pasów zieleni przyulicznej oraz elementów wyposażenia ulicy.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDR ustala się przeznaczenie podstawowe: droga transportu rolnego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających od 7,5 m do 10 m, jak na rysunku planu.

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

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

- 1) 20 % dla terenów M, MN/U, P/U, RM;
- 2) 1 % dla pozostałych terenów.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kąty Wrocławskie.

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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Zofia Kozińska**

**Radca Prawny**

*mgr Hanna Gembal-Osichowska*

**BURMISTRZ**

*mgr inż. Antoni Kopeć*

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 10 m do 38 m, jak na rysunku planu;
- 2) szerokość jezdni – min. 6 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację chodnika, ścieżki rowerowej, oświetlenia, pasów zieleni przyulicznej oraz elementów wyposażenia ulicy.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.KD-L ustala się przeznaczenie podstawowe: droga lokalna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 6 m do 13 m, jak na rysunku planu;
- 2) szerokość jezdni – min. 5,5 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia ulicy.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.KD-L ustala się przeznaczenie podstawowe: droga lokalna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 12 m do 15,5 m, jak na rysunku planu;
- 2) szerokość jezdni – min. 5,5 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację pasów zieleni przyulicznej oraz elementów wyposażenia ulicy.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.KD-L ustala się przeznaczenie podstawowe: droga lokalna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 15 m do 22 m, jak na rysunku planu;
- 2) szerokość jezdni – min. 6 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację chodnika, ścieżki rowerowej, oświetlenia, pasów zieleni przyulicznej oraz elementów wyposażenia ulicy.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających drogi: 1.KD-D - 10 m, 2.KD-D - od 11 m do 17 m, 3.KD-D – od 12,5 m do 26,5 m, 4.KD-D – od 12 m do 23 m, jak na rysunku planu;
- 2) minimalna szerokość jezdni 5 m;
- 3) chodnik;
- 4) dopuszcza się lokalizację chodnika, ścieżki rowerowej, miejsc parkingowych, oświetlenia, pasów zieleni przyulicznej oraz elementów wyposażenia ulicy.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 4 września 2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI NOWA  
WIEŚ WROCŁAWSKA, GĄDÓW-JASZKOTLE I ZABRODZIE**

W trakcie wyłożenia projektu – miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, Gądów-Jaszkotle i Zabrodzie do publicznego wglądu, tzn. w okresie od 23.06.2014 r. do 14.07.2014 r, a także w okresie 14 dni oczekiwania na uwagi tj. do 28.07.2014 r., zgłoszono nieuwzględnioną przez Burmistrza uwagę.

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia uwagi wniesionej w dniu 30.07.2014 r., dotyczącej:

- 1) zmiany brzmienia § 20 ust. 2 na następujący: „budynek mieszkalny dopuszcza się wyłącznie, jeśli na jedno mieszkanie przypada działka budowlana lub część takiej działki o powierzchni nie mniejszej niż 800 m<sup>2</sup>”;
- 2) dodania w § 20 ust. 3 nowego punktu o treści: „dla nowej zabudowy zagrodowej ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 800 m<sup>2</sup>”;
- 3) dotyczącej propozycji aby indywidualne ujęcia wody nie były dopuszczone jedynie dla celów gospodarczych.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Zofia Kozińska**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 4 września 2014 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM  
PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI NOWA WIEŚ WROCŁAWSKA,  
GĄDÓW-JASZKOTLE I ZABRODZIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY  
TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH  
FINANSOWANIA**

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegająca na modernizacji dróg publicznych i publicznych ciągów pieszo jezdnych wraz z niezbędnym uzbrojeniem oraz rozbudowie i modernizacji sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

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

Przewodnicząca Rady  
miejskiej

**Zofia Kozińska**

SKARBNIK  
MIASTA I GMINY  
*[Signature]*  
mgr Mariusz Mielniczak

BURMISTRZ  
*[Signature]*  
mgr inż. Antoni Kopeć

## UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, Gądów-Jaszkotle i Zabrodzie sporządzony został na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr XIII/120/11 z dnia 15 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego.
2. Głównym celem opracowania planu jest dostosowanie jego ustaleń do obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Ze względu na ochronę wód podziemnych i powierzchniowych oraz na fakt, że tereny zabudowy mieszkaniowej są już w znacznej części intensywnie zainwestowane oraz są obszarem skanalizowanym przez co istnieje możliwość podłączenia do kanalizacji sanitarnej wprowadza się zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków.
3. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), a w szczególności uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia.
4. W wyniku ogłoszenia, zgodnie z art. 17 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęły 3 wnioski, które zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy rozpatrzone zostały przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.
5. W dniach od 22 października 2013 r. do 12 listopada 2013 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W procedurze wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 18 uwag, z których rozstrzygnięciami Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie 5 uwag rozpatrzono pozytywnie, 10 zostało odrzuconych w całości natomiast 3 uwagi w części zostały uwzględnione.
6. W wyniku uwzględnienia uwag projekt planu poddany został drugi raz wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 7 lutego 2014 r. do 2 marca 2014 r., w trakcie którego wpłynęło 17 uwag, z których rozstrzygnięciami Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie 7 uwag rozpatrzono pozytywnie, 9 zostało odrzuconych w całości natomiast 1 uwaga w części została uwzględniona.
7. W wyniku uwzględnienia uwag projekt planu poddany został trzeci raz wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 23 czerwca 2014 r. do 14 lipca 2014 r., w trakcie którego wpłynęły 1 uwaga dotycząca trzech problemów, która rozstrzygnięciem Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie została odrzucona w całości.
8. Zapisane w planie ustalenia nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie”.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, Gądów-Jaszkotle i Zabrodzie wraz załącznikami przedstawiam do uchwalenia.