

Projekt

z dnia 14 października 2014 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2014 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzeganowice,  
gmina Kąty Wrocławskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2012 poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XXX/274/09 z dnia 27 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzeganowice, gmina Kąty Wrocławskie, oraz po stwierdzeniu braku naruszeń z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XXV/234/12 z dnia 27 września 2012 r.) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzeganowice, gmina Kąty Wrocławskie, zwaną dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 2 000 stanowiący załącznik nr 1 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym wsi Strzeganowice, gmina Kąty Wrocławskie.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1 : 2 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik po-wierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do

powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W obszarze objętym planem nie wystąpiły:

- 1) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów;
- 2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 4. 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,
- 3) oznaczenia określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 5) strefa A ochrony konserwatorskiej;
- 6) strefa B ochrony konserwatorskiej oraz obszar wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 7) strefa OW ochrony konserwatorskiej oraz obszar wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne oraz regulacyjne i nie stanowią ustaleń planu.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 2) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie, których przebieg nie może ulec zmianie, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- rozumie się przez to linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną ścianę zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tych liniach; okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, ogrodzeń i małej architektury;
- 6) obowiązujących liniach zabudowy – rozumie się przez to linie, na których musi być usytuowane min. 80% długości frontowej ściany budynku; okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, ogrodzeń i małej architektury;
- 7) 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;

- 8) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, komunikację wewnętrzną, małą architekturę, zieleń oraz ogrodzenia;
- 9) powierzchni zabudowy budynków – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami, po zewnętrznym ich obrysie.

§ 6. 1. Ustala się strefę A ochrony konserwatorskiej obejmującą kościół wpisany do rejestru zabytków i cmentarz figurujący w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w której:

- 1) należy stosować bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej;
- 2) wymaga się zachować historyczny układ przestrzenny;
- 3) wymaga się przeprowadzać działania odtworzeniowe rewaloryzacyjne;
- 4) wymaga się zachować i konserwować zachowany zabytkowy układ przestrzenny oraz poszczególne elementy tego układu, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
- 5) wymaga się dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowych zespołów budowlanych i jego poszczególnych obiektów, eliminując uciążliwe funkcje; nowe inwestycje wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem braku kolizji z historycznym charakterem założenia, z zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych;
- 6) zakazuje się umieszczania reklam lub innych tablic reklamowych;
- 7) zakazuje się stosowania napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 8) działania i zamierzenia (w tym zmiany form własności, funkcji, podziałów nieruchomości, przebudowy, rozbudowy i remontów, zagospodarowanie terenu) na obszarze strefy „A” należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się strefę B ochrony konserwatorskiej oraz obszar wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków obejmujący: zespół folwarczny (budynki mieszkalne, obora), browar nr 1 (p. XX w.), dom mieszkalny nr 19-21 (ok. 1880r.), dwie obory przy nr 19-21 (ok. 1880r.), stodołę przy nr 19-21 (ok. 1880r.) dom mieszkalny nr 38 (1912r.), dom mieszkalny nr 44 (XIX/XX w.) figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w której:

- 1) wymaga się zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego,
- 2) wymaga się poddania restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach zabytkowych i dostosowania obecnego lub planowanego przeznaczenia do ich wartości,
- 3) dla nowej zabudowy:
  - a) wymaga się nawiązanie gabarytami i sposobem kształtowania bryły oraz użytych materiałów do miejscowej zabudowy historycznej o tej samej funkcji,
  - b) wymaga się zharmonizowanie z historyczną kompozycją w zakresie lokalizacji, rozplanowania, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, itp.,
  - c) zakazuje się dominowania nad zabudową historyczną,
  - d) należy stosować kolorystykę uwzględniającą walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w lokalnej zabudowie historycznej,
  - e) zakazuje się umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiący na obiekcie lub terenie element obcy.

3. Ustala się strefę OW ochrony konserwatorskiej oraz obszar wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków archeologicznych, w której wszelkie roboty ziemne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla obiektów budowlanych tj.: zespół folwarczny (budynki mieszkalne, obora), browar nr 1 (p. XX w.), dom mieszkalny nr 19-21 (ok. 1880r.), dwie obory przy nr 19-21 (ok. 1880r.), stodoła przy nr 19-21 (ok. 1880r.) dom mieszkalny nr 38 (1912r.), dom mieszkalny nr 44 (XIX/XX w.), figurujących w ewidencji zabytków ustala się:

- 1) zachowanie ich bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
- 2) utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznych detali architektonicznych;
- 3) zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku;
- 4) zachowanie lub odtworzenie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej;
- 5) w przypadku przebicia nowych otworów, zharmonizowanie ich z zabytkową elewacją budynku;
- 6) ochronę zachowanego układu wnętrza oraz dążenie do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom;
- 7) stosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych, lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych;
- 8) zakaz stosowania okładzin ściennych na ścianach zewnętrznych;
- 9) montaż elementów elewacyjnych instalacji technicznych z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.

§ 7. 1. W zakresie warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) wynikających z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV, należy wzdłuż linii stosować ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) wynikających ze strefy sanitarnej od cmentarza, należy stosować ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.

2. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych w terenach dróg;
- 2) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się przestrzeń publiczną w liniach rozgraniczających tereny oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 1KDPJ, 2KDPJ, 3KDPJ, 4KDPJ, 5KDPJ, 6KDPJ, 7KDPJ, 8KDPJ, 1US, 1ZC;
- 2) w granicach terenów wskazanych w pkt 1:
  - a) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej i zieleni,
  - b) nie dopuszcza się lokalizacji nośników reklamowych i tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1US.

§ 8. 1. Ustala się zakaz powodowania ponadnormatywnych obciążeń środowiska naturalnego poza granicami nieruchomości, dla której inwestor posiada tytuł prawny.

2. Ustala się zakaz powodowania zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 319 „Subzbiornik Prochowice - Środa Śląska”.

3. Ustala się zakaz lokalizacji działalności polegających na składowaniu, przetwórstwie i obrocie odpadami, materiałami niebezpiecznymi i paliwami.

4. Stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się tereny:

- 1) oznaczone symbolami od 1MN do 7MN zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) oznaczone symbolem 1MW zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) oznaczone symbolami od 1MU do 5MU, 1UKs, od 1M do 17M zaliczone do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) oznaczone symbolami od 1RM do 4RM zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) oznaczone symbolem 1US zaliczone do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości, jednakże na obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) w sytuacji, o której mowa w pkt 1 ustala się minimalne powierzchnie nowych działek:
  - a) w terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 5MN, od 1MU do 5MU, od 1M do 17M nie mniej niż 700m<sup>2</sup>,
  - b) w terenach oznaczonych symbolami 6MN, 7MN nie mniej niż 500m<sup>2</sup>,
  - c) w terenie oznaczonym symbolem 1MW nie mniej niż 1100m<sup>2</sup>,
  - d) w terenach oznaczonych symbolami 1PU, 2PU, 3PU, 1US, 1ZC nie mniej niż 2000m<sup>2</sup>,
  - e) w terenach oznaczonych symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM nie mniej niż 3000m<sup>2</sup>,
  - f) w pozostałych terenach nie mniej niż 25m<sup>2</sup>,
- 3) w sytuacji, o której mowa w pkt 1 ustala się minimalne szerokości frontów nowych działek:
  - a) w terenach oznaczonych symbolami od 1M do 17M, od 1MU do 4MU, od 1MN do 5MN, 1MW nie mniej niż 18m,
  - b) w terenach oznaczonych symbolami 6MN, 7MN nie mniej niż 6m,
  - c) w terenach oznaczonych symbolami 1PU, 2PU, 3PU, 1US, 1ZC nie mniej niż 25m,
  - d) w terenach oznaczonych symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM nie mniej niż 25m,
  - e) w pozostałych terenach nie mniej niż 5m,
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się od 45° do 135°.

§ 10. 1. Dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy już istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków oraz w zakresie ich parametrów.

2. Połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym następuje drogami oznaczonymi symbolami 1KDL, 2KDL, 1KDD, dla których należy zapewnić parametry nie kolidujące z parametrami układu zewnętrznego.

3. Ustala się wykonywanie nowych włączeń komunikacyjnych z dróg o niższej klasie funkcjonalnej, z zastrzeżeniem zapisów ust 3.

4. Ustala się zakaz obsługi komunikacyjnej:

- 1) terenów oznaczonych symbolami 2MN, 3MN, 4MN z terenu oznaczonego symbolem 7KDPI;
- 2) terenu oznaczonego symbolem 9M z terenu oznaczonego symbolem 6KDPI.

5. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną pomiędzy terenami 1M i 2M, 1MU i 1PU, 9M i 4MU.

6. W całym obszarze objętym planem dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, dla których:

- 1) ustala się minimalną szerokość - 10m;
- 2) w przypadku dróg „ślepych” obowiązuje realizacja placów manewrowych, o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m;
- 3) przy włączeniu do innych dróg należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5 m x 5 m.

7. Ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż:

- 1) 2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych;
- 2) 3 stanowiska postojowe na 2 mieszkania dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych;
- 3) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, rzemiosła, produkcji, składów, magazynów;
- 4) 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 1000m<sup>2</sup> powierzchni cmentarza;
- 5) 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 2000m<sup>2</sup> powierzchni obiektów sportu i rekreacji;
- 6) 1 stanowisko postojowe na każdy z terenów infrastruktury technicznej.

8. Miejsca postojowe, o których mowa w ust. 6, ustala się realizować w formie parkingów terenowych lub garaży.

§ 11. 1. Ustala się zakaz lokalizacji nowych naziemnych odcinków sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej w liniach rozgraniczających dróg.

3. W sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń ust. 2, dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej terenami dróg.

4. Dopuszcza się prowadzenie innych, niż określone w ust. 2, sieci w liniach rozgraniczających dróg jedynie w sytuacji braku kolizji z przebiegiem istniejących i planowanych sieci określonych w ust. 2 lub jeżeli warunki techniczne wymuszają takie prowadzenie.

5. Należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym z zastosowaniem parametrów nie kolidujących z parametrami układu zewnętrznego.

6. Dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 4;

7. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody wyłącznie do celów gospodarczych lub technologicznych;

8. W zakresie systemu odprowadzania ścieków:

1) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków do lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej;

2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie:

a) szczelnych bezodpływowych zbiorników;

b) przydomowych oczyszczalni ścieków, z systemem rozsączania, na działkach o powierzchni min. 1500m<sup>2</sup>,

c) przydomowych oczyszczalni ścieków, z systemem odprowadzania do cieków wodnych lub zbiornika wodnego, bez ograniczeń powierzchniowych działki.

9. W zakresie systemu odprowadzania wód opadowych i rozpadowych:

1) ustala się odprowadzenie wód opadowych z połaci 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;

2) dla terenów sąsiadujących z ciekami wodnymi dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych do cieków wodnych;

10. W zakresie systemu elektroenergetycznego:

1) ustala się zasilanie z sieci średniego lub niskiego napięcia;

2) ustala się nowe stacje transformatorowe wyłącznie w formie kontenerowej;

3) ustala się zakaz nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;

4) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

11. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) dostawę gazu z rozdzielczej sieci gazowej;

2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz.

12. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub zgrupowanych źródeł, z zastosowaniem urządzeń o niskiej, nie powodującej ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

13. W zakresie systemu telekomunikacyjnego dopuszcza się dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

14. W zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. W zakresie systemu melioracyjnego dopuszcza się budowę nowych elementów systemu lub przebudowę istniejących.

## Rozdział 2.

### Przepisy szczegółowe

§ 12. 1. Dla terenów 1M, 3M, 6M, 7M, 9M, 15M, 16M ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny mieszkaniowe jednorodzinne, zabudowy zagrodowej, usług, rzemiosła, nieuciążliwej produkcji.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z zastrzeżeniem §6 ust. 2:

- 1) zabudowę można lokalizować na działkach:
  - a) o powierzchni nie mniejszej niż 700m<sup>2</sup>,
  - b) o szerokości frontu nie mniejszej niż 20m, z wyjątkiem działek narożnych lub zlokalizowanych w głębi terenu i które posiadają bezpośredni zjazd indywidualny o szerokości min. 4,5m na drogę wewnętrzną, pieszo-jezdną lub publiczną,
  - c) które posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej, pieszo-jezdnej lub wewnętrznej,
- 2) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej na 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się intensywność zabudowy od 0,15 do 0,45;
- 5) ustala się linie zabudowy z przebiegiem i parametrami wskazanymi na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) zabudowy zagrodowej,
  - c) zabudowy usługowej, rzemieślniczej i nieuciążliwej produkcji,
  - d) zabudowy garażowej i gospodarczej,
- 7) dla zabudowy istniejącej, z zastrzeżeniem §6 ust 4:
  - a) ustala się utrzymanie wysokości zabudowy, rodzaju i spadków dachów,
  - b) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy maksymalnie o 50%,
  - c) w sytuacji o której mowa w lit. b, wysokość części dobudowanej nie może przekroczyć wysokości części istniejącej,
- 8) ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej:
  - a) ilość kondygnacji na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,
  - b) maksymalną wysokość zabudowy na 10,5m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy,
  - c) dachy dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglстым, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików,
  - d) gabaryty poszczególnych budynków od 6m do 12m długości poszczególnych elewacji,
- 9) ustala się dla pozostałej zabudowy:
  - a) formę wolnostojącą lub dobudowaną,
  - b) maksymalną wysokość zabudowy na 10,5m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy,

c) dachy dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików,

d) gabaryty poszczególnych budynków od 3m do 12m długości poszczególnych elewacji,

10) dopuszcza się urządzenia towarzyszące;

11) ustala się zakaz realizacji od strony dróg ogrodzeń pełnych.

§ 13. 1. Dla terenów 2M, 4M, 5M, 8M, 10M, 11M, 12M, 13M, 14M, 17M ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny mieszkaniowe jednorodzinne, zabudowy zagrodowej, usług, rzemiosła, nieuciążliwej produkcji.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zabudowę można lokalizować na działkach:

a) o powierzchni nie mniejszej niż 1000m<sup>2</sup>,

b) o szerokości frontu nie mniejszej niż 20m, z wyjątkiem działek narożnych lub zlokalizowanych w głębi terenu i które posiadają bezpośredni zjazd indywidualny o szerokości min. 4,5m na drogę wewnętrzną, pieszo-jezdną lub publiczną,

c) które posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej, pieszo-jezdnej lub wewnętrznej,

2) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej na 20% powierzchni działki budowlanej;

3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej;

4) ustala się intensywność zabudowy od 0,15 do 0,45;

5) ustala się linie zabudowy z przebiegiem i parametrami wskazanymi na rysunku planu;

6) dopuszcza się lokalizację:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) zabudowy zagrodowej,

c) zabudowy usługowej, rzemieślniczej i nieuciążliwej produkcji,

d) zabudowy garażowej i gospodarczej,

7) dla zabudowy istniejącej:

a) dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy maksymalnie do 10,5m, z zastrzeżeniem lit. b;

b) wyższej niż 10,5m dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy maksymalnie o 5%;

c) dopuszcza się zachowanie rodzaju i spadków dachów lub zmianę na wskazaną w pkt 8 lit. d;

d) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy maksymalnie o 20%;

8) ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej:

a) maksymalną ilość kondygnacji na 2, w tym drugą w poddaszu użytkowym,

b) maksymalną wysokość zabudowy na 10,5m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy,

c) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z pokryciem w kolorze zbliżonym do ceglastego, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików,

d) gabaryty poszczególnych budynków od 6m do 12m długości poszczególnych elewacji,

9) ustala się dla pozostałej zabudowy:

a) formę wolnostojącą, dobudowaną lub wbudowaną;

b) maksymalną wysokość zabudowy na 10,5m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy,



c) dachy jedno, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z pokryciem w kolorze zbliżonym do ceglatego, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików,

d) gabaryty poszczególnych budynków od 3m do 12m długości poszczególnych elewacji,

10) dopuszcza się urządzenia towarzyszące;

11) ustala się zakaz realizacji od strony dróg ogrodzeń pełnych.

§ 14. 1. Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny mieszkaniowe jednorodzinne.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zabudowę można lokalizować na działkach:

a) o powierzchni nie mniejszej niż 1000m<sup>2</sup>,

b) o szerokości frontu nie mniejszej niż 20m, z wyjątkiem działek narożnych lub zlokalizowanych w głębi terenu i które posiadają bezpośredni zjazd indywidualny o szerokości min. 4,5m na drogę wewnętrzną, pieszo-jezdną lub publiczną,

c) które posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej, pieszo-jezdnej lub wewnętrznej,

2) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej na 20% powierzchni działki budowlanej;

3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej;

4) ustala się intensywność zabudowy od 0,15 do 0,45;

5) ustala się linie zabudowy z przebiegiem i parametrami wskazanymi na rysunku planu;

6) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, dla której ustala się:

a) maksymalną ilość kondygnacji na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

b) maksymalną wysokość zabudowy na 10,5m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy,

c) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z pokryciem w kolorze zbliżonym do ceglatego, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików,

d) gabaryty poszczególnych budynków od 6m do 12m długości poszczególnych elewacji,

7) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych, dla której ustala się:

a) formę wolnostojącą, dobudowaną lub wbudowaną;

b) maksymalną wysokość zabudowy na 5,5m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy,

c) dachy jedno, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, z pokryciem w kolorze zbliżonym do ceglatego, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików,

d) gabaryty poszczególnych budynków od 3m do 12m długości poszczególnych elewacji,

8) dopuszcza się urządzenia towarzyszące;

9) ustala się zakaz realizacji od strony dróg ogrodzeń pełnych.

§ 15. 1. Dla terenów 6MN ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny mieszkaniowe jednorodzinne.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zabudowę można lokalizować na działkach:

a) o powierzchni nie mniejszej niż 700m<sup>2</sup>,

b) o szerokości frontu nie mniejszej niż 16m, z wyjątkiem działek narożnych, które posiadają bezpośredni zjazd indywidualny o szerokości min. 4,5m na drogę pieszo-jezdną,

- c) które posiadają bezpośredni dostęp do drogi pieszo-jezdnej,
- 2) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej na 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się intensywność zabudowy od 0,15 do 0,45;
- 5) ustala się linie zabudowy z przebiegiem i parametrami wskazanymi na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, dla której ustala się:
  - a) maksymalną ilość kondygnacji 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,
  - b) maksymalną wysokość zabudowy na 10,5m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy,
  - c) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z pokryciem w kolorze zbliżonym do ceglastego, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików,
  - d) gabaryty poszczególnych budynków od 5m do 12m długości poszczególnych elewacji,
- 7) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych, dla której ustala się:
  - a) formę wolnostojącą, dobudowaną lub wbudowaną;
  - b) maksymalną wysokość zabudowy na 5,5m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy,
  - c) dachy jedno, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, z pokryciem w kolorze zbliżonym do ceglastego, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików,
  - d) gabaryty poszczególnych budynków od 3m do 12m długości poszczególnych elewacji,
- 8) dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
- 9) ustala się zakaz realizacji od strony dróg ogrodzeń pełnych.

§ 16. 1. Dla terenów 7MN ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny mieszkaniowe jednorodzinne.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowę można lokalizować na działkach:
  - a) o powierzchni nie mniejszej niż 500m<sup>2</sup>,
  - b) o szerokości frontu nie mniejszej niż 10m,
  - c) które posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
- 2) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej na 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się intensywność zabudowy od 0,25 do 0,45;
- 5) ustala się linie zabudowy z przebiegiem i parametrami wskazanymi na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, dla której ustala się:
  - a) ilość kondygnacji 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,
  - b) maksymalną wysokość zabudowy na 10,5m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy,
  - c) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z pokryciem w kolorze zbliżonym do ceglastego, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików,
  - d) gabaryty poszczególnych budynków od 5m do 12m długości poszczególnych elewacji,
- 7) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działek, w tym także pomiędzy działką nr 119/13 a 119/12;
- 8) dla garaży i obiektów gospodarczych ustala się wyłącznie formę wbudowaną w budynek mieszkalny;

- 9) dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
- 10) ustala się zakaz realizacji od strony dróg ogrodzeń pełnych.

§ 17. 1. Dla terenów IMU ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny mieszkaniowo-usługowe.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z zastrzeżeniem §6 ust. 2:

- 1) zabudowę można lokalizować na działkach:
  - a) o powierzchni nie mniejszej niż 1000m<sup>2</sup>,
  - b) o szerokości frontu nie mniejszej niż 20m, z wyjątkiem działek narożnych lub zlokalizowanych w głębi terenu i które posiadają bezpośredni zjazd indywidualny o szerokości min. 4,5m na drogę wewnętrzną, pieszo-jezdną lub publiczną,
  - c) które posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej, pieszo-jezdnej lub wewnętrznej,
- 2) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej na 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się intensywność zabudowy od 0,15 do 0,45;
- 5) ustala się linie zabudowy z przebiegiem i parametrami wskazanymi na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) zabudowy usługowej,
  - c) zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - d) zabudowy garażowej i gospodarczej,
- 7) dla zabudowy istniejącej, z zastrzeżeniem §6 ust 4:
  - a) ustala się utrzymanie wysokości zabudowy, rodzaju i spadków dachów,
  - b) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy maksymalnie o 50%,
  - c) w sytuacji o której mowa w lit b, wysokość części dobudowanej nie może przekroczyć wysokości części istniejącej,
- 8) ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej:
  - a) ilość kondygnacji na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,
  - b) maksymalną ilość wydzielonych lokali mieszkalnych w jednym budynku na 4,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy na 10,5m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy,
  - d) dachy dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików,
  - e) gabaryty poszczególnych budynków od 6m do 12m długości poszczególnych elewacji,
- 9) ustala się dla nowej zabudowy garażowej i gospodarczej:
  - a) formę wolnostojącą lub dobudowaną,
  - b) maksymalną wysokość zabudowy na 10,5m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy,
  - c) dachy dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików,
- 10) dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
- 11) ustala się zakaz realizacji od strony dróg ogrodzeń pełnych.

§ 18. 1. Dla terenów 2MU, 3MU, 4MU, 5MU ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny mieszkaniowo-usługowe.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z zastrzeżeniem §6 ust. 2:

- 1) zabudowę można lokalizować na działkach:
  - a) o powierzchni nie mniejszej niż 700m<sup>2</sup>,
  - b) o szerokości frontu nie mniejszej niż 20m, z wyjątkiem działek narożnych lub zlokalizowanych w głębi terenu i które posiadają bezpośredni zjazd indywidualny o szerokości min. 4,5m na drogę wewnętrzną, pieszo-jezdną lub publiczną,
  - c) które posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
- 2) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej na 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się intensywność zabudowy od 0,15 do 0,45;
- 5) ustala się linie zabudowy z przebiegiem i parametrami wskazanymi na rysunku planu;
- 6) na poszczególnych działkach, dopuszcza się lokalizację:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) zabudowy usługowej;
  - c) zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - d) zabudowy garażowej i gospodarczej,
- 7) dla zabudowy istniejącej, z zastrzeżeniem §6 ust 4:
  - a) ustala się utrzymanie wysokości zabudowy, rodzaju i spadków dachów;
  - b) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy maksymalnie o 50%;
  - c) w sytuacji o której mowa w lit. b, wysokość części dobudowanej nie może przekroczyć wysokości części istniejącej;
- 8) ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) formę wolnostojącą;
  - c) ilość kondygnacji na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym;
  - d) maksymalną wysokość zabudowy na 10,5m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy;
  - e) dachy dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików,
  - f) gabaryty poszczególnych budynków od 6m do 12m długości poszczególnych elewacji,
- 9) ustala się dla nowej zabudowy usługowej:
  - a) formę wolnostojącą, dobudowaną lub wbudowaną,
  - b) dla formy wbudowanej w budynku mieszkaniowym powierzchnię nie przekraczającą całkowitej powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
  - c) dla formy wbudowanej w istniejącym budynku garażowym i gospodarczym nie ograniczać powierzchni użytkowej,
  - d) dla formy wolnostojącej i dobudowanej:
    - maksymalną wysokość zabudowy na 6,5m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy,

- dachy dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików,

e) gabaryty poszczególnych budynków od 6m do 12m długości poszczególnych elewacji,

10) ustala się dla nowej zabudowy garażowej i gospodarczej:

a) formę wolnostojącą lub dobudowaną,

b) maksymalną wysokość zabudowy na 5,5m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy,

c) dachy dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików,

d) gabaryty poszczególnych budynków od 3m do 12m długości poszczególnych elewacji,

11) dopuszcza się urządzenia towarzyszące;

12) ustala się zakaz realizacji od strony dróg ogrodzeń pełnych.

§ 19. 1. Dla terenów 1MW ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny mieszkaniowe wielorodzinne.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zabudowę można lokalizować na działkach:

a) o powierzchni nie mniejszej niż 1100m<sup>2</sup>,

b) o szerokości frontu nie mniejszej niż 20m, z wyjątkiem działek narożnych lub zlokalizowanych w głębi terenu i które posiadają bezpośredni zjazd indywidualny o szerokości min. 4,5m na drogę wewnętrzną, pieszo-jezdną lub publiczną,

c) które posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej, pieszo-jezdnej lub wewnętrznej,

2) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej na 30% powierzchni działki budowlanej;

3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej;

4) ustala się intensywność zabudowy od 0,25 do 1,0;

5) ustala się linie zabudowy z przebiegiem i parametrami wskazanymi na rysunku planu;

6) dopuszcza się lokalizację:

a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) zabudowy garażowej i gospodarczej,

7) dla zabudowy istniejącej:

a) nie dopuszcza się zwiększenia wysokości zabudowy,

b) ustala się zachowanie rodzaju i spadków dachów,

c) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy maksymalnie o 20%,

8) ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej:

a) ilość kondygnacji na 3, w tym trzecia w poddaszu użytkowym,

b) maksymalną wysokość zabudowy na 13m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy,

c) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z pokryciem w kolorze zbliżonym do ceglatego, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików,

d) maksymalną ilość wydzielonych lokali mieszkalnych w jednym budynku na 9,

e) gabaryty poszczególnych budynków od 6m do 20m długości poszczególnych elewacji,

9) ustala się dla nowej zabudowy garażowej i gospodarczej:

- a) formę wolnostojącą,
  - b) maksymalną wysokość zabudowy na 5,5m,
  - c) dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, z pokryciem w kolorze zbliżonym do ceglatego, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików, lub dachy płaskie,
  - d) gabaryty poszczególnych budynków od 3m do 20m długości poszczególnych elewacji,
- 10) dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
- 11) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych z wyjątkiem ogrodzeń od strony terenów o symbolu 1MU.

§ 20. 1. Dla terenów 1UKs ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny usług sakralnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabytkowy cmentarz przykościelny.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z zastrzeżeniem §6 ust. 1:

- 1) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- 3) dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

§ 21. 1. Dla terenów 1PU, 2PU, 3PU ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny produkcyjno-usługowe.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z zastrzeżeniem §6 ust. 2:

- 1) zabudowę można lokalizować na działkach:
  - a) o powierzchni nie mniejszej niż 2000m<sup>2</sup>,
  - b) o szerokości frontu nie mniejszej niż 20m, z wyjątkiem działek narożnych lub zlokalizowanych w głębi terenu i które posiadają bezpośredni zjazd indywidualny o szerokości min. 4,5m na drogę wewnętrzną, pieszo-jezdną lub publiczną,
  - c) które posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej, pieszo-jezdnej lub wewnętrznej,
- 2) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej na 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się intensywność zabudowy od 0,25 do 1,0;
- 5) ustala się linie zabudowy z przebiegiem i parametrami wskazanymi na rysunku planu;
- 6) na poszczególnych działkach, dopuszcza się lokalizację:
  - a) produkcji, składów i magazynów,
  - b) usług z zakresu handlu, gastronomi, administracji i obsługi biurowej, rzemiosła, sportu i rekreacji,
- 7) dla zabudowy istniejącej, z zastrzeżeniem §6 ust 4:
  - a) ustala się utrzymanie wysokości zabudowy, rodzaju i spadków dachów,
  - b) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy maksymalnie o 20%,
  - c) w sytuacji o której mowa w lit. b wysokość części dobudowanej nie może przekroczyć wysokości części istniejącej,
- 8) ustala się dla nowej zabudowy produkcyjno-usługowej, gospodarczej i garażowej:
  - a) maksymalną wysokość zabudowy na 12m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy,
  - b) dachy dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 48°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglстым, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików,

- c) gabaryty poszczególnych budynków od 3m do 30m długości poszczególnych elewacji,
- 9) dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
- 10) ustala się zakaz realizacji od strony dróg nowych ogrodzeń pełnych.

§ 22. 1. Dla terenów IUS ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny sportu i rekreacji.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej na 90% powierzchni terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 3) dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków związanych wyłącznie z funkcją sportowo-rekreacyjną;
- 5) ustala się intensywność zabudowy od 0,01 do 0,2;
- 6) ustala się linie zabudowy z przebiegiem i parametrami wskazanymi na rysunku planu;
- 7) w sytuacji o której mowa w pkt 4 ustala się:
  - a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 10% powierzchni terenu,
  - b) maksymalną wysokość budynków na 10,5m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego punktu dachu,
  - c) dachy płaskie lub jednospadowe oraz wielospadowe, w tym dwuspadowe, o kącie nachylenia połąci dachowych do 48°,
  - d) gabaryty poszczególnych budynków od 3m do 30m długości poszczególnych elewacji.

§ 23. 1. Dla terenów IZC ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny cmentarzy.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej na 90% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,2;
- 3) dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków wyłącznie związanych z funkcją cmentarną;
- 5) ustala się linie zabudowy z przebiegiem i parametrami wskazanymi na rysunku planu;
- 6) w sytuacji o której mowa w pkt 4 ustala się:
  - a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 10% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalną wysokość budynków na 9m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego punktu dachu,
  - c) dachy jednospadowe lub wielospadowe, w tym dwuspadowe, o kącie nachylenia połąci dachowych do 48°,
  - d) gabaryty poszczególnych budynków od 4m do 15m długości poszczególnych elewacji.

§ 24. 1. Dla terenów 1WS, 2WS, 3WS, 4WS ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny wód śródlądowych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się lokalizację obiektów inżynierskich i infrastruktury technicznej.

§ 25. 1. Dla terenu 1R ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny rolne.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz zabudowy kubaturowej z wyłączeniem infrastruktury technicznej.

§ 26. 1. Dla terenów 1RM, 2RM, 3RM, 4RM ustala się przeznaczenie dopuszczalne – tereny zabudowy zagrodowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej na 20% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się intensywność zabudowy od 0,15 do 0,45;
- 4) ustala się linie zabudowy z przebiegiem i parametrami wskazanymi na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy, dla której ustala się:
  - a) maksymalną ilość kondygnacji na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,
  - b) maksymalną wysokość zabudowy na 10,5m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy,
  - c) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z pokryciem w kolorze zbliżonym do ceglatego, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików,
  - d) gabaryty poszczególnych budynków od 3m do 12m długości poszczególnych elewacji,
- 6) dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
- 7) ustala się zakaz realizacji od strony dróg ogrodzeń pełnych.

§ 27. 1. Dla terenów IIT, 2IT, 3IT ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń służących:
  - a) zaopatrzeniu w wodę,
  - b) odprowadzaniu ścieków,
  - c) odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych,
  - d) zaopatrzeniu w energię elektryczną,
  - e) gospodarce odpadami,
  - f) telekomunikacji,
- 2) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej na 2% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 95% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 1,0;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy na 5,5m;
- 6) dopuszcza się dowolne formy i pokrycia dachów;
- 7) gabaryty poszczególnych budynków od 1m do 5m długości poszczególnych elewacji;
- 8) ustala się zakaz realizacji od strony dróg ogrodzeń pełnych.

§ 28. 1. Dla terenów IIT/KS ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej i komunikacji.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

- 1) dopuszcza się elementy komunikacji wewnętrznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń służących:
  - a) zaopatrzeniu w wodę,
  - b) odprowadzaniu ścieków,
  - c) odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych,
  - d) zaopatrzeniu w energię elektryczną,
  - e) gospodarce odpadami,
  - f) telekomunikacji,



- 3) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej na 2% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 95% powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 1,0;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy na 5,5m;
- 7) dopuszcza się dowolne formy i pokrycia dachów;
- 8) gabaryty poszczególnych budynków od 1m do 5m długości poszczególnych elewacji;
- 9) ustala się zakaz realizacji od strony dróg ogrodzeń pełnych.

§ 29. 1. Dla terenów 1KDL ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny dróg lokalnych, publicznych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w § 10 ust. 1;
- 2) ustala się minimum jednostronny chodnik;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie ze stanem władania.

§ 30. 1. Dla terenów 2KDL ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny dróg lokalnych, publicznych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w § 10 ust. 1;
- 2) ustala się minimum jednostronny chodnik;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 12m do 14m, z lokalnymi poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31. 1. Dla terenów 1KDD ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny dróg dojazdowych, publicznych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w § 10 ust. 1;
- 2) ustala się minimum jednostronny chodnik;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie ze stanem władania.

§ 32. 1. Dla terenów 2KDD ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny dróg dojazdowych, publicznych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w § 10 ust. 1;
- 2) ustala się minimum jednostronny chodnik;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 10m do 12m, z lokalnymi poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33. 1. Dla terenów 1KD PJ, 2KD PJ, 3KD PJ, 4KD PJ ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny dróg pieszo-jezdných.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w § 10 ust. 1;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających na 10m, z lokalnymi poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu.

§ 34. 1. Dla terenów 5KD PJ, 6KD PJ, 7KD PJ, 8KD PJ ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny dróg pieszo-jezdných.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w § 10 ust. 1;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie ze stanem władania.

§ 35. 1. Dla terenów 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny dróg wewnętrznych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w § 10 ust. 1;
- 2) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 10m, z lokalnymi poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu.

### **Rozdział 3.**

#### Przepisy końcowe

§ 36. 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 10%.

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

§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**Radca Prawny**

*mgr Hanna Gembal-Osuehowska*

**Burmistrz**

*mgr inż. Antoni Kopać*



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

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego 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 i budowie dróg publicznych 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.

SKARBNIK  
MIASTA I GMINY  
  
mgr Małgorzata Wujcisz

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ze względu na brak uwag do projektu planu nie wystąpiła konieczność dokonania rozstrzygnięcia o ich rozpatrzeniu.

## Uzasadnienie

Niniejsza uchwała jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przeprowadzonej na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XXX/274/09 z dnia 27 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzeganowice, gmina Kąty Wrocławskie. Procedurę sporządzania planu przeprowadzono zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dokonano niezbędnych uzgodnień i opinii. Zgodę na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskano na etapie sporządzania planu miejscowego uchwalonego uchwałą nr XXIII/185/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 marca 1996 ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego z 1996r. nr 6 poz. 69, oraz na etapie sporządzania przedmiotowego planu decyzją z roku 2011 wydaną przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Projekt planu wykładano do publicznej wiadomości, a w wyniku tego nie złożono uwag. Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie przedłożył Radzie Miejskiej projekt planu miejscowego do uchwalenia.

Rada Miejska podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu stwierdza brak naruszeń zapisów planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XXV/234/12 z dnia 27 września 2012r.), rozstrzyga jednocześnie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Ze względu na brak uwag do projektu planu nie wystąpiła konieczność dokonania rozpatrzenia.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzeganowice, gmina Kąty Wrocławskie uchwalona zostaje w kształcie przedłożonym przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

