



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 16 kwietnia 2013 r.

Poz. 2605

### UCHWAŁA NR XXV/238/12 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 27 września 2012 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 2001 r. 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), 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 zgodności ze 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.
4. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 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;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

2. W obszarze objętym planem nie wystąpiły:

- 1) tereny wymagające wyznaczenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 3) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 4) obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji;
- 5) tereny przeznaczone pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) tereny służące organizacji imprez masowych;
- 7) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne, określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

**§ 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 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 i gzymsy mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 1,0 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, ogrodzeń i małej architektury;
- 6) 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;
- 7) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, komunikację wewnętrzną, małą architekturę, zieleń oraz ogrodzenia;
- 8) 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. 1880 r.), dwie obory przy nr 19-21 (ok. 1880 r.), stodołę przy nr 19-21 (ok. 1880 r.) dom mieszkalny nr 38 (1912 r.), 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. 1880 r.), dwie obory przy nr 19-21 (ok. 1880 r.), stodoła przy nr 19-21 (ok. 1880 r.) dom mieszkalny nr 38 (1912 r.), 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. 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.

**§ 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 24MN zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) oznaczone symbolem 1MW zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
  - a) oznaczone symbolami od 1MU do 5MU, 1U, 1UKs zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

- 1) ustala się minimalne powierzchnie nowych działek:
  - a) w terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 21MN, od 1MU do 5MU, 1UKs nie mniej niż 700 m<sup>2</sup>,
  - b) w terenie oznaczonym symbolem 22MN nie mniej niż 500 m<sup>2</sup>,
  - c) w terenach oznaczonych symbolami 23MN i 24MN nie mniej niż 700 m<sup>2</sup>,
  - d) w terenie oznaczonym symbolem 1MW nie mniej niż 1100 m<sup>2</sup>,
  - e) w terenie oznaczonym symbolem 1U nie mniej niż 500 m<sup>2</sup>,
  - f) w terenach oznaczonych symbolami 1PU, 2PU, 3PU, 1US, 1ZC nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>,
- 2) ustala się minimalne szerokości frontów nowych działek:
  - a) w terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 21MN, od 1MU do 4MU, 1UKs, 1MW, 1U nie mniej niż 18m, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 3,
  - b) w terenie oznaczonym symbolem 22MN nie mniej niż 10 m,
  - c) w terenie oznaczonym symbolem 23MN nie mniej niż 16 m, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 3,
  - d) w terenie oznaczonym symbolem 24MN nie mniej niż 16 m,
  - e) w terenach oznaczonych symbolami 1PU, 2PU, 3PU, 1US, 1ZC nie mniej niż 25 m, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 3,
- 3) ustalenia o których mowa w pkt 2 nie dotyczą działek narożnych, dla których należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny, o szerokości min. 4,5 m, na drogę wewnętrzną lub publiczną;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się od 45° do 90°;
- 5) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek i terenów przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację.

**§ 10. 1.** Dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg i ciągów pieszo-jezdnych lub rozbudowy już istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków oraz w zakresie ich parametrów.

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

3. Ustala się zakaz obsługi komunikacyjnej:

- 1) terenów oznaczonych symbolami 14MN, 15MN, 16MN z terenu oznaczonego symbolem 3KPJ;
- 2) terenu oznaczonego symbolem 9MN z terenu oznaczonego symbolem 4KPJ.

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

5. W terenach oznaczonych symbolami: MN, MU, MW, PU dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, dla których:

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

6. Ustala się obowiązek zapewnienia:

- 1) w zabudowie mieszkaniowej oznaczonej symbolami od MN1 do MN24 oraz mieszkaniowo-usługowej oznaczonej symbolami od 1MU do 5MU:
  - a) min. 2 stanowiska postojowe, wliczając w to miejsca garażowe, na 1 mieszkanie;
  - b) dodatkowo 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 2) w zabudowie mieszkaniowej oznaczonej symbolem 1MW min. 3 stanowiska postojowe na 2 mieszkania;
- 3) w zabudowie produkcyjno-usługowej oznaczonej symbolami od 1PU do 3PU min. 1 stanowisko postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy.

§ 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, w uzgodnieniu z ich zarządcami oraz na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

3. W sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń ust. 2, dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej terenami dróg, na warunkach uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą terenu oraz na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

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. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
- 2) dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody wyłącznie do celów gospodarczych lub technologicznych;

6. W zakresie systemu odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków do lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
- 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. 1500 m<sup>2</sup>,
  - c) przydomowych oczyszczalni ścieków, z systemem odprowadzania do cieków wodnych lub zbiornika wodnego, bez ograniczeń powierzchniowych działki.

7. W zakresie systemu odprowadzania wód opadowych i rozpadowych:

- 1) ustala się, dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 24MN, 1MW, od 1MU do 5MU, 1U, 1UKs, od 1PU do 3PU, od 1KPJw do 10KPJw 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 o których mowa w pkt 1, sąsiadujących z ciekami wodnymi dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych do cieków wodnych, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządców cieków;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenów oznaczonych symbolami od 1KDL do 2KDL, od 1KDD do 6KDD, od 1KPJ do 4KPJ, 1IT, 2IT, 3IT, 1IT/KS do sieci kanalizacji deszczowej, cieków i zbiorników wodnych oraz rowów;

8. W zakresie systemu elektroenergetycznego:

- 1) ustala się zasilanie odbiorców siecią 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.

9. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dostawę gazu z rozdzielczej sieci gazowej;
- 2) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1, dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz.

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

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

12. W zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z gminnym Programem Gospodarki Odpadami.

13. W zakresie systemu melioracyjnego ustala się, w sytuacji uszkodzenia sieci drenarskiej, przebudowę sieci, w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

## Rozdział 2

### Przepisy szczegółowe

§ 12. 1. Dla terenów 1MN, 3MN, 4MN, 7MN, 9MN, 19MN, 20MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny mieszkaniowe jednorodzinne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi.

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 700 m<sup>2</sup>,
  - b) o szerokości frontu nie mniejszej niż 20 m, z wyjątkiem działek narożnych lub zlokalizowane są w głębi terenu i które posiadają bezpośredni zjazd indywidualny, o szerokości min. 4,5m, na drogę wewnętrzną lub publiczną,
  - c) które posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
- 2) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 4) ustalenia pkt 1–3 nie dotyczą działek infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 5) ustala się, w sytuacji nie wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz rozbudowy zabudowy istniejącej w frontowej częściach działki, pomiędzy frontową elewacją a linią rozgraniczającą drogi, na całej szerokości działki;
- 6) w ramach przeznaczenia podstawowego, na poszczególnych działkach, dopuszcza się lokalizację:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
  - b) zabudowy zagrodowej;
- 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 pkt b, wysokość części dobudowanej nie może przekroczyć wysokości części istniejącej;
- 8) ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej:
  - a) lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce,
  - b) ilość kondygnacji – 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, 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,
- 9) ustala się dla nowej zabudowy garażowej, gospodarczej oraz służącej produkcji rolnej w zabudowie zagrodowej:
  - a) formę wolno stojącą lub dobudowaną,
  - b) wysokość zabudowy nie przekraczającą wysokości istniejącej zabudowy,
  - 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) dla nowej zabudowy usługowej:
  - a) ustala się formę wolno stojącą, dobudowaną lub wbudowaną,
  - b) dla formy wolno stojącej i dobudowanej ustala się powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 50% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
  - c) dla formy wbudowanej w budynku mieszkaniowym ustala się powierzchnię nie przekraczającą 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkaniowego,
  - d) dla formy wbudowanej w istniejącym budynku garażowym, gospodarczym oraz służącym produkcji rolnej nie ogranicza się powierzchni użytkowej,
  - e) dla formy wolnostojącej ustala się:
    - wysokość zabudowy nie przekraczającą wysokości istniejącej zabudowy mieszkaniowej,

- 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,
- 11) dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
  - 12) ustala się zakaz realizacji od strony dróg ogrodzeń pełnych.

**§ 13. 1.** Dla terenów 2MN, 5MN, 6MN, 8MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 21MN 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 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) o szerokości frontu nie mniejszej niż 20 m, z wyjątkiem działek narożnych lub zlokalizowane są w głębi terenu i które posiadają bezpośredni zjazd indywidualny, o szerokości min. 4,5 m, na drogę wewnętrzną lub publiczną,
  - c) które posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
- 2) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 4) ustalenia pkt 1-3 nie dotyczą działek infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 5) w ramach przeznaczenia podstawowego, na poszczególnych działkach, dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
- 6) zabudowy istniejącej:
  - a) dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy maksymalnie do 10,5 m, z zastrzeżeniem pkt b,
  - b) wyższej niż 10,5 m dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy maksymalnie o 5%,
  - c) dopuszcza się zachowanie rodzaju i spadków dachów lub zmianę na wskazaną w pkt 7d,
  - d) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy maksymalnie o 20%,
- 7) ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej:
  - a) lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce,
  - b) ilość kondygnacji – 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy,
  - d) 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,
- 8) ustala się dla nowej zabudowy garażowej i gospodarczej:
  - a) formę wolno stojącą, dobudowaną lub wbudowaną,
  - b) wysokość maksymalnie 1 kondygnację;
  - c) dachy dostosowane do architektury zabudowy mieszkaniowej,
- 9) dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
- 10) ustala się zakaz realizacji od strony dróg ogrodzeń pełnych.

**§ 14. 1.** Dla terenów 22MN ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa.

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 500 m<sup>2</sup>,
  - b) o szerokości frontu nie mniejszej niż 10 m,
  - c) które posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
- 2) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 4) ustalenia pkt 1–3 nie dotyczą działek infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 5) w ramach przeznaczenia podstawowego, na poszczególnych działkach, dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 6) się dla nowej zabudowy mieszkaniowej:
  - a) lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce,
  - b) ilość kondygnacji 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy,

- d) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, z pokryciem w kolorze zbliżonym do ceglonego, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików,
- 7) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działek, w tym także pomiędzy działką nr 119/13 a 119/12, zgodnie z linią zabudowy wskazaną na rysunku planu;
- 8) zabudowa garażowa i gospodarcza wyłącznie w formie wbudowanej;
- 9) dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
- 10) ustala się zakaz realizacji od strony dróg ogrodzeń pełnych.

**§ 15. 1.** Dla terenów 23MN 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 700 m<sup>2</sup>,
  - b) o szerokości frontu nie mniejszej niż 16 m, z wyjątkiem działek narożnych które posiadają bezpośredni zjazd indywidualny, o szerokości min. 4,5 m, na drogę wewnętrzną lub publiczną,
  - c) które posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
- 2) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 4) ustalenia pkt 1–3 nie dotyczą działek infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 5) w ramach przeznaczenia podstawowego, na poszczególnych działkach, dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 6) ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej:
  - a) lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce,
  - b) ilość kondygnacji 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy,
  - d) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, z pokryciem w kolorze zbliżonym do ceglonego, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików,
- 7) ustala się dla nowej zabudowy garażowej i gospodarczej:
  - a) formę wolno stojącą, dobudowaną lub wbudowaną,
  - b) wysokość maksymalnie 1 kondygnację,
  - c) dachy dostosowane do architektury zabudowy mieszkaniowej,
- 8) dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
- 9) ustala się zakaz realizacji od strony dróg ogrodzeń pełnych.

**§ 16. 1.** Dla terenów 24MN ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny mieszkaniowe jednorodzinne.

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

- 1) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 3) ustalenia pkt 1–2 nie dotyczą działek infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 4) w ramach przeznaczenia podstawowego, na poszczególnych działkach, dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 5) ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej:
  - a) lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce;
  - b) ilość kondygnacji 2, w tym druga w poddaszu użytkowym;
  - c) maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy;
  - d) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, z pokryciem w kolorze zbliżonym do ceglonego, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików;
- 6) ustala się dla nowej zabudowy garażowej i gospodarczej:
  - a) formę wolnostojącą, dobudowaną lub wbudowaną;
  - b) wysokość maksymalnie 1 kondygnację;
  - c) dachy dostosowane do architektury zabudowy mieszkaniowej;
- 7) dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
- 8) ustala się zakaz realizacji od strony dróg ogrodzeń pełnych.

**§ 17. 1.** Dla terenów 1MU 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 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) o szerokości frontu nie mniejszej niż 20 m, z wyjątkiem działek narożnych które posiadają bezpośredni zjazd indywidualny, o szerokości min. 4,5 m, na drogę wewnętrzną lub publiczną,
  - c) które posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
- 2) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 4) ustalenia pkt 1–3 nie dotyczą działek infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 5) w ramach przeznaczenia podstawowego, na poszczególnych działkach, dopuszcza się lokalizację:
  - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - b) zabudowy usługowej;
  - c) zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 6) 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 pkt b, wysokość części dobudowanej nie może przekroczyć wysokości części istniejącej;
- 7) ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
  - a) lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce;
  - b) ilość kondygnacji – 2, w tym druga w poddaszu użytkowym;
  - c) maksymalną ilość wydzielonych lokali mieszkalnych w jednym budynku – 4;
  - d) maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, 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;
- 8) ustala się dla nowej zabudowy usługowej:
  - a) formę wolno stojącą, dobudowaną lub wbudowaną;
  - b) dla formy wolno stojącej i dobudowanej lokalizację maksymalnie jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej;
  - c) maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, 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;
- 9) ustala się dla nowej zabudowy garażowej i gospodarczej:
  - a) formę wolno stojącą lub dobudowaną;
  - b) wysokość zabudowy nie przekraczającą wysokości istniejącej zabudowy zlokalizowanej na tej samej działce;
  - 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) ustala się dla nowej zabudowy mieszkalno-usługowej:
  - a) lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalno-usługowego na jednej działce, z wydzieleniem maksymalnie 2 lokali mieszkalnych;
  - b) maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, 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;
- 11) dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
- 12) ustala się zakaz realizacji od strony dróg ogrodzeń pełnych.

**§ 18. 1.** Dla terenów 2MU, 4MU 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 1000 m<sup>2</sup>,

- b) o szerokości frontu nie mniejszej niż 20 m, z wyjątkiem działek narożnych które posiadają bezpośredni zjazd indywidualny, o szerokości min. 4,5 m, na drogę wewnętrzną lub publiczną,
- c) które posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
- 2) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 4) ustalenia pkt 1–3 nie dotyczą działek infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 5) na poszczególnych działkach, dopuszcza się lokalizację:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) zabudowy usługowej;
  - c) zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 6) ustala się, w sytuacji nie wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz rozbudowy zabudowy istniejącej w frontowej częściach działki, pomiędzy frontową elewacją a linią rozgraniczającą drogi, na całej szerokości działki;
- 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 pkt b, wysokość części dobudowanej nie może przekroczyć wysokości części istniejącej;
- 8) ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) formę wolno stojącą;
  - b) lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce;
  - c) ilość kondygnacji - 2, w tym druga w poddaszu użytkowym;
  - d) maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, 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;
- 9) ustala się dla nowej zabudowy usługowej:
  - a) formę wolno stojącą, 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 wolno stojącej i dobudowanej:
    - maksymalną wysokość zabudowy – 6,5 m, 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,
- 10) ustala się dla nowej zabudowy garażowej i gospodarczej:
  - a) formę wolno stojącą lub dobudowaną;
  - b) wysokość zabudowy nie przekraczającą wysokości istniejącej zabudowy zlokalizowanej na tej samej działce;
  - 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;
- 11) dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
- 12) ustala się zakaz realizacji od strony dróg ogrodzeń pełnych.

**§ 19. 1.** Dla terenów 3MU 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) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 80% powierzchni działki;
- 3) ustalenia pkt 1–2 nie dotyczą infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 4) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
  - b) zabudowy usługowej;
  - c) zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

- 5) ustala się dla zabudowy istniejącej, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4, utrzymanie wysokości zabudowy, rodzaju i spadków dachów;
- 6) nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garażowej i gospodarczej;
- 7) dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

**§ 20.** 1. Dla terenów 5MU ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny mieszkaniowo-usługowe.

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

- 1) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 3) ustalenia pkt 1–2 nie dotyczą działek infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 4) w ramach przeznaczenia podstawowego, na poszczególnych działkach, dopuszcza się lokalizację:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
  - b) zabudowy usługowej;
  - c) zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 5) ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
  - a) lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce;
  - b) ilość kondygnacji – 2, w tym druga w poddaszu użytkowym;
  - c) maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy;
  - d) dachy dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików;
- 6) ustala się dla nowej zabudowy usługowej:
  - a) formę wolno stojącą, dobudowaną lub wbudowaną;
  - b) maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy;
  - c) dachy dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików;
- 7) ustala się dla nowej zabudowy garażowej i gospodarczej:
  - a) formę wolno stojącą lub dobudowaną;
  - b) maksymalną wysokość zabudowy – 5,5 m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy;
  - c) dachy dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików;
- 8) ustala się dla nowej zabudowy mieszkalno-usługowej:
  - a) lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalno-usługowego na jednej działce, z wydzieleniem maksymalnie 2 lokali mieszkalnych;
  - b) maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, 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;
- 9) dopuszcza się urządzenia towarzyszące i urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 10) ustala się zakaz realizacji od strony dróg ogrodzeń pełnych.

**§ 21.** 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 1100 m<sup>2</sup>,
  - b) o szerokości frontu nie mniejszej niż 20 m, z wyjątkiem działek narożnych które posiadają bezpośredni zjazd indywidualny, o szerokości min. 4,5 m, na drogę wewnętrzną lub publiczną,
  - c) które posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
- 2) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 4) ustalenia pkt 1–3 nie dotyczą działek infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 5) w ramach przeznaczenia podstawowego, na poszczególnych działkach, dopuszcza się lokalizację:
  - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - b) zabudowy usługowej;

- c) zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 6) 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%;
- 7) ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej:
  - a) lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce;
  - b) ilość kondygnacji – 3, w tym trzecia w poddaszu użytkowym;
  - c) maksymalną wysokość zabudowy – 13 m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy;
  - d) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, z pokryciem w kolorze zbliżonym do ceglonego, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików;
  - e) maksymalną ilość wydzielonych lokali mieszkalnych w jednym budynku – 9;
- 8) ustala się dla nowej zabudowy garażowej i gospodarczej:
  - a) formę wolno stojącą;
  - b) wysokość maksymalnie 1 kondygnację;
  - c) dachy dostosowane do architektury zabudowy mieszkaniowej lub istniejącej zabudowy gospodarczej lub garażowej;
- 9) dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
- 10) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych z wyjątkiem ogrodzeń od strony terenów o symbolach 1MU, 20MN i 21MN.

**§ 22. 1.** Dla terenów 1U ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny usług;

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

- 1) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 70% powierzchni działki;
- 3) ustalenia pkt 1–2 nie dotyczą działek infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 4) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację:
  - a) usług publicznych;
  - b) usług niepublicznych z zakresu handlu, gastronomii, administracji i obsługi biurowej, sportu i rekreacji;
- 5) dla zabudowy istniejącej, z zastrzeżeniem § 6 ust 4:
  - a) dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy maksymalnie o jedną kondygnację;
  - b) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy maksymalnie o 20%;
- 6) dopuszcza się urządzenia towarzyszące i urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 7) ustala się zakaz realizacji od strony dróg ogrodzeń pełnych.

**§ 23. 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;
  - 2) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy usług sakralnych;
  - 3) dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

**§ 24. 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 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) o szerokości frontu nie mniejszej niż 25 m, z wyjątkiem działek narożnych które posiadają bezpośredni zjazd indywidualny, o szerokości min. 4,5 m, na drogę wewnętrzną lub publiczną,
  - c) które posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
- 2) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 4) ustalenia pkt 1–3 nie dotyczą działek infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 5) 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;
- 6) 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 pkt b wysokość części dobudowanej nie może przekroczyć wysokości części istniejącej;
- 7) ustala się dla nowej zabudowy produkcyjno-usługowej, gospodarczej i garażowej:
  - a) maksymalną wysokość zabudowy – 12 m, 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;
- 8) dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
- 9) ustala się zakaz realizacji od strony dróg nowych ogrodzeń pełnych.

**§ 25.** 1. Dla terenów 1US 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 – 90% powierzchni terenu;
- 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 4) dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków związanych wyłącznie z funkcją sportowo-rekreacyjną;
- 6) w sytuacji o której mowa w pkt 5 ustala się:
  - a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 10% powierzchni terenu;
  - b) maksymalną wysokość budynków – 10,5 m, 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 połaci dachowych do 48°.

**§ 26.** 1. Dla terenów 1ZC 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 – 90% powierzchni terenu;
- 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 4) dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków wyłącznie związanych z funkcją cmentarną;
- 6) w sytuacji o której mowa w pkt 5 ustala się:
  - a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 10% powierzchni terenu;
  - b) maksymalną wysokość budynków – 9 m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego punktu dachu;
  - c) dachy jednospadowe lub wielospadowe, w tym dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 48°.

**§ 27.** 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.

**§ 28.** 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.

**§ 29.** 1. Dla terenów 2R, 3R, 4R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa zagrodowa.
  - 2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - 1) dla nowej zabudowy zagrodowej:
      - a) ustala się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce;

b) dla budynku o którym mowa w lit. a ustala się:

- maksymalnie 2 kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym;
- maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy;
- dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 36° do 45°, z pokryciem w kolorze zbliżonym do ceglatego, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików;

c) nie ogranicza się ilości zabudowy gospodarczej oraz służącej produkcji rolnej;

d) dla zabudowy o której mowa w lit. c ustala się:

- maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy;
- dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 36° do 45°, z pokryciem w kolorze zbliżonym do ceglatego, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików;

2) dopuszcza się urządzenia towarzyszące;

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

**§ 30.** 1. Dla terenów IT1, IT2, IT3 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 zakaz realizacji od strony dróg ogrodzeń pełnych.

**§ 31.** 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 zakaz realizacji od strony dróg ogrodzeń pełnych.

**§ 32.** 1. Dla terenów 1KDL, 2KDL ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny drogi lokalnej, publicznej.

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 z rysunkiem planu.

**§ 33.** 1. Dla terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD 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 minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, z lokalnymi poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 34.** 1. Dla terenów 1KPJ, 2KPJ, 3KPJ, 4KPJ ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny dróg pieszych, 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 szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 35.** 1. Dla terenów 1KPJw, 2KPJw, 3KPJw, 4KPJw, 5KPJw, 6KPJw, 7KPJw, 8KPJw, 9KPJw, 10KPJw ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny dróg pieszo-jezdných, 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.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:  
*Z. Kosińska*





Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/ /238/12  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 27 września 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich stwierdza, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy realizowane będą w razie potrzeb wynikających z planowanego zainwestowania obszaru objętego planem i będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV/ /238/12  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 27 września 2012 r.

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.