



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 października 2023 r.

Poz. 5607

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

z dnia 28 września 2023 r.

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

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

Rozdział 1.

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

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

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

§ 3. Ustalenia i oznaczenia planu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;

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

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

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

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

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

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

- 1) teren zabudowy zagrodowej– oznaczony symbolem RM;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej– oznaczone symbolem M;

- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczony symbolem MN/U;
- 5) teren usług kultu religijnego – oznaczony symbolem UKr;
- 6) teren zabudowy produkcyjno-usługowej - oznaczony symbolem PU;
- 7) teren eksploatacji powierzchniowej, produkcji i usług - oznaczony symbolem PG/PU;
- 8) elektroenergetyka - oznaczony symbolem E;
- 9) teren zieleni urządzonej – oznaczony symbolem ZP;
- 10) teren cmentarza - oznaczony symbolem ZC;
- 11) tereny rolne - oznaczone symbolem R;
- 12) tereny rolne/zalesienia - oznaczone symbolem R/ZL;
- 13) tereny wód powierzchniowych - oznaczone symbolem WS;
- 14) droga publiczna – autostrada A4 – oznaczona symbolem KDA;
- 15) droga publiczna klasy lokalnej – oznaczona symbolem KDL;
- 16) droga publiczna klasy dojazdowej - oznaczone symbolem KDD;
- 17) drogi wewnętrzne – oznaczona symbolem KDW;
- 18) drogi gospodarcze transportu rolnego - oznaczone symbolem KDg.

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

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

2. Wśród istniejącej zabudowy dopuszcza się:

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

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

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

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

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

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

4. W granicach terenów MN ustala się:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy oraz kompozycję: wewnątrz urbanistycznych, zespołów zabudowy i historycznej zieleni;
- 2) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 3) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową lub przebudową istniejących obiektów należy nawiązać: gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 4) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową lub przebudową istniejących obiektów należy nawiązać: gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 5) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej tj. ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów

architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do zabudowy historycznej wsi Nowa Wieś Kącka;

- 6) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zabytkowej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie;
- 7) należy stosować dachy strome, symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe naczółkowe, o kątach nachylenia połąci dachowych w zakresie od 38° do 45°, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików i lukarn;
- 8) pokrycie dachów dachówką w matowym kolorze ceglonym;
- 9) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia oraz rozwiązania kolorystyczne występujące w historycznej zabudowie wsi;
- 10) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu architektonicznego, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - ustala się stosowanie elewacji tynkowanych lub ceglanych;
- 11) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu *sidding*);
- 12) ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym;
- 13) dopuszcza się lokalizacje silosów lub innych zbiorników na materiały masowe na zapleczu działek, w miejscach osłoniętych inną zabudową i nieekspozowanych;
- 14) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych.

3. Obiekty i tereny ujęte w ewidencji zabytków:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty ujęte w ewidencji zabytków:
 - a) historyczny układ ruralistyczny wsi Nowa Wieś Kącka wraz z nawarstwieniami archeologicznymi;
 - b) kościół fil. P.w. Św. Szymona i Tadeusza,
 - c) cmentarz katolicki przykościelny,
 - d) dom mieszkalny nr 13,
 - e) budynek gospodarczy nr 13,
 - f) dom mieszkalny nr 18,
 - g) zespół mieszkalno-gospodarczy nr 19:
 - dom mieszkalny nr 19,
 - budynek gospodarczy nr 19,
 - obora nr 19,
 - stodoła nr 19,
 - h) zespół mieszkalno-gospodarczy nr 33:
 - dom mieszkalny nr 33,
 - budynek gospodarczy nr 33,
 - obora nr 33,
 - stodoła nr 33,
 - i) dom mieszkalny, d. Dom Ludowy nr 35;
- 2) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,

- b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją,
 - e) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
 - f) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu *sidding*),
 - g) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego,
 - h) w odniesieniu do kaplicy staroluterańskiej przy nr 61 ustala się przeprowadzenie działań rewaloryzacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenu zabytkowego zespołu kościelnego wraz z cmentarzem, ujętego w ewidencji zabytków ustala się następujące wymagania konserwatorskie:
- a) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
 - b) ustala się obowiązek utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewaloryzacji i konserwacji budynku kościoła oraz elementów historycznego układu, ogrodzenia, bramy i obiektów sztuki sepulkarniej,
 - c) należy zachować funkcję cmentarza,
 - d) należy zachować otaczające cmentarz ogrodzenie ceglane,
 - e) dopuszcza się stworzenie lapidarium dla historycznych nagrobków i obiektów sztuki sepulkarniej.

4. Stanowiska archeologiczne:

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

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

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

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

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

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;

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

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

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

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

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:

- 1) w granicach terenów MN i MN/U:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolno stojącego = 1000 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 700 m²,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami = 1500 m²,
 - d) dla zabudowy usługowej = 500 m²;
- 2) w granicach terenów M dla funkcji innych niż rolne i leśne:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolno stojącego = 1000 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 700 m²,
 - c) dla zabudowy nieuciążliwej produkcji, składów = 1500 m²,
 - d) dla zabudowy usługowej = 500 m²;
- 3) w granicach terenów PG/PU i PU = 500 m²;
- 4) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną i parkingi = 4 m².

2. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów działek:

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

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80⁰ do 110⁰.

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

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

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

2. Strefa ochronna cmentarza:

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

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

4. Ustala się zakaz zabudowy w granicach terenów:

- 1) terenie zieleni urządzonej oznaczonym symbolem 1ZP;
- 2) terenach rolnych oznaczonych symbolami od 1R do 7R;
- 3) terenie rolnym/zalesienia oznaczonym symbolem 1R/ZL.

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

1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami publicznymi klasy lokalnej KDŁ i drogami publicznymi klasy dojazdowej KDD;
- 2) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 3) ustala się minimalne parametry dla dojazdów wewnętrznych służących do obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) szerokość w liniach podziału geodezyjnego nie mniej niż 10 m,
 - b) szerokości jezdni nie mniej niż 5 m,
 - c) obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5 m x 5 m,
 - d) w przypadku wydzielania dojazdów nieprzelotowych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia (poza terenami przeznaczonymi na cele dróg publicznych i wewnętrznych) miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
 - b) dodatkowe 1 miejsce parkingowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług związanych z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym,

- c) 15 miejsc parkingowych na każdym 100 zatrudnionych w ramach funkcji: eksploatacji powierzchniowej złoża kruszywa, produkcji, w bazach, składach i magazynach,
- d) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach garażowych,
- e) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości, w części lub o nawierzchni gruntowej stabilizowanej,
- f) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Infrastruktura techniczna:

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

3. Zaopatrzenie w wodę:

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

4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 4) w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków z drenażem rozsączającym wyłącznie na działkach, na których na jeden lokal mieszkalny przypada nie mniej niż 1500 m² działki, na której jest lokalizowany.

5. Kanalizacja deszczowa:

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

6. Elektroenergetyka:

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

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączenie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

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

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

10. Gospodarka odpadami:

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

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

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

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

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne typu wolno stojącego lub bliźniaczego;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,40;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 35 %;
- 5) na 1 lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie on zlokalizowany, o powierzchni nie mniej niż 3000 m²,
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
 - b) wysokość budowli nie większa niż 12 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
 - b) budynki gospodarcze, garaże lub inwentarskie: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;
- 8) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 9) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;

10) odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie mogą być mniejsze niż:

- a) 8 m między ścianami z otworami okiennymi lub drzwiowymi,
- b) 6 m między ścianami bez otworów okiennych lub drzwiowych;

11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m – 12 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego KDg (zgodnie z rysunkiem planu).

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

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

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

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

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

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolno stojącego lub bliźniaczego;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,40;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 35 %;
- 5) ustala się następujące wskaźniki:
 - a) na 1 lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie on zlokalizowany, o powierzchni nie mniej niż:
 - 1000 m² na jeden lokal mieszkalny w zabudowie wolno stojącej,
 - 700 m² na jeden lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego dla działek o powierzchni mniejszej niż wymienione w powyższej literze, wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
 - b) wysokość budowli nie większa niż 12 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 7) geometria dachów:
- a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,
 - b) budynki usługowe, gospodarcze, garaże lub inwentarskie: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°,
 - c) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°,
 - d) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 8) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 - 7 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
- a) 0 m - 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
 - b) 4 m - 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi gospodarczej transportu rolnego KDg,
 - d) 0 m - 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW.

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

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

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

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

8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 1000 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolno stojącego;
- 2) 700 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;
- 3) 500 m² pod zabudowę usługową;
- 4) 4 m² pod infrastrukturę techniczną i zielenią urządzone.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi wbudowane w budynki mieszkalne, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) parkingi;
- 4) zielenią urządzone.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolno stojącego lub bliźniaczego;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolno stojącego = 0,45,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 0,50;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolno stojącego nie więcej niż 0,30,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie więcej niż 0,35;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolno stojącego nie mniej niż 30 %,
 - b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie mniej niż 25 %;
- 5) ustala się następujące wskaźniki:
 - a) na 1 lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie on zlokalizowany, o powierzchni nie mniej niż:
 - 1000 m² na jeden lokal mieszkalny w zabudowie wolno stojącej,
 - 700 m² na jeden lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego dla działek o powierzchni mniejszej niż wymienione w powyższej literze, wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
 - b) wysokość budowli nie większa niż 12 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
 - b) budynki usługowe, gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;
- 8) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 9) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 - 8 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
- 10) odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie mogą być mniejsze niż:
 - a) 8 m między ścianami z otworami okiennymi lub drzwiowymi,
 - b) 6 m między ścianami bez otworów okiennych lub drzwiowych;
- 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) 3 m - 9 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
 - b) 3 m - 6 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego KDg,
 - c) 8 m od linii rozgraniczających wzdłuż wschodniej granicy terenu 2MN.

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

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

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

7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 1000 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolno stojącego;
- 2) 700 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;
- 3) 4 m² pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleń urządzoną.

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 3) zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi wbudowane w budynki mieszkalne lub w budynkach wolno stojących, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
- 2) nieuciążliwa produkcja, składy, magazyny, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
- 3) infrastruktura techniczna;
- 4) parkingi;
- 5) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolno stojącego lub bliźniaczego;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolno stojącego = 0,45,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 0,50,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej = 0,55,
 - dla zabudowy usługowej, nieuciążliwej produkcji, składów, magazynów = 0,50;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolno stojącego nie więcej niż 0,30,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie więcej niż 0,35,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie więcej niż 0,40,
 - d) dla zabudowy usługowej, nieuciążliwej produkcji, składów, magazynów nie więcej niż 0,35;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolno stojącego: nie mniej niż 30 %,

- b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego: nie mniej niż 25 %,
 - c) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej: nie mniej niż 25 %,
 - d) w zabudowie usługowej, nieuciążliwej produkcji, składów, magazynów: nie mniej niż 25 %;
- 5) ustala się wskaźniki:
- a) na 1 lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie on zlokalizowany, o powierzchni nie mniej niż:
 - 1000 m² na jeden lokal mieszkalny w zabudowie wolno stojącej,
 - 700 m² na jeden lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego dla działek o powierzchni mniejszej niż wymienione w powyższej literze, wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
 - b) wysokość budowli w nie większa niż 10 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 7) geometria dachów:
- a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°,
 - b) budynki usługowe, nieuciążliwej produkcji, składów, magazynów, gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;
- 7) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):
- a) 5 m - 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW.
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w kolorze: ceglastym, brązowym lub grafitowym.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
- 1) 1000 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu wolno stojącego;
 - 2) 700 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu bliźniaczego;
 - 3) 1500 m² pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
 - 4) 500 m² pod zabudowę usługową;
 - 5) 1500 m² pod zabudowę nieuciążliwej produkcji, składów, magazynów;
 - 6) 4 m² pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleni urządzoną.

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

- 1. Przeznaczenie podstawowe: obiekty kultu religijnego.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające: istniejący zabytkowy cmentarz przykościelny.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,35,
- b) maksymalny = 0,40;

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

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

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków: ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej wysokości zabudowy,
- b) wysokość budowli: nie większa niż wysokość historycznie udokumentowanej zabudowy,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech;

5) ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej geometrii dachu;

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

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

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) produkcja;
- 2) bazy, składy, z wyłączeniem logistyki;
- 3) usługi.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

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

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

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

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

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

5) geometria dachów: dachy o dowolnej geometrii;

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

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

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

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

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

7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 500 m² pod zabudowę produkcji, baz, składów oraz usług;
- 2) 4 m² pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleni urządzonej.

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

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

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny: 0,80;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,60;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniejsza niż 20 %;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
 - b) wysokość budowli w nie większa niż 16 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 5) geometria dachów: dachy o dowolnej geometrii;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD,
 - b) 16 m od linii rozgraniczających drogi transportu rolnego KDg,
 - c) 10 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW,
 - d) 10 m od linii rozgraniczających wzdłuż północnej granicy terenu, od strony linii kolejowej przebiegającej poza obszarem objętym planem.

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

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

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

7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 500 m² pod eksploatację powierzchniową złoża kruszywa, zabudowę produkcji, baz, składów oraz usług;
- 2) 4 m² pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleni urządzonej.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

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

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

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

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

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

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

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

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

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

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

6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 4 m².

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

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

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

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe: cmentarz.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

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

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

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

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

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

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

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

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

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

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

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

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna - autostrada.

2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

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

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

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) infrastruktura techniczna;

2) zieleń urządzona.

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

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

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) infrastruktura techniczna;

2) zieleń urządzona.

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

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

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających 2 m - 10 m (zgodnie z rysunkiem planu).
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 3 m - 12 m (zgodnie z rysunkiem planu).
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

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

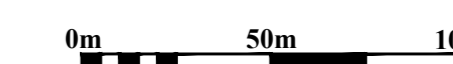
§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
Anna Skórczak

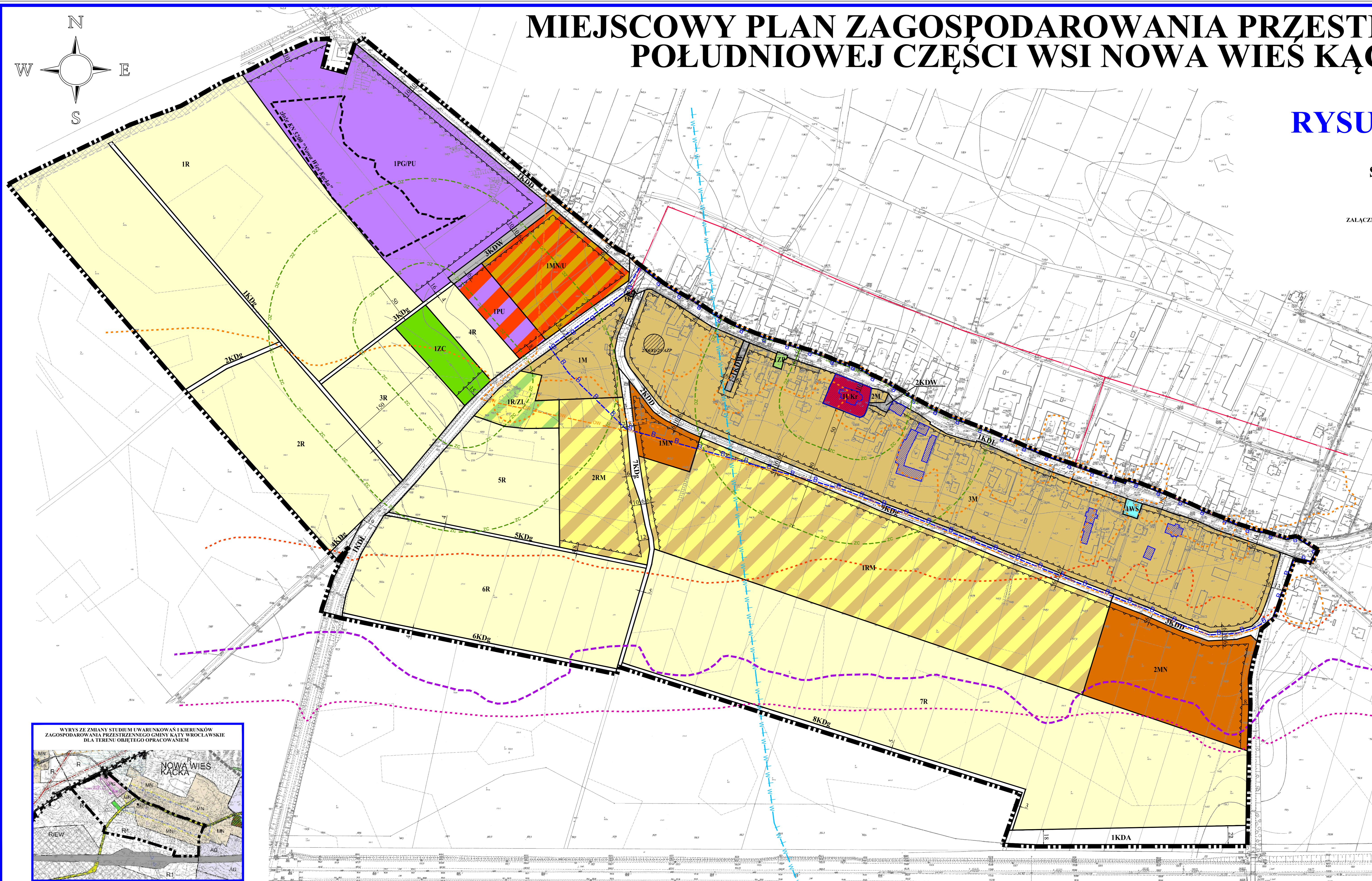
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI WSI NOWA WIEŚ KĄCKA

RYSUNEK PLANU

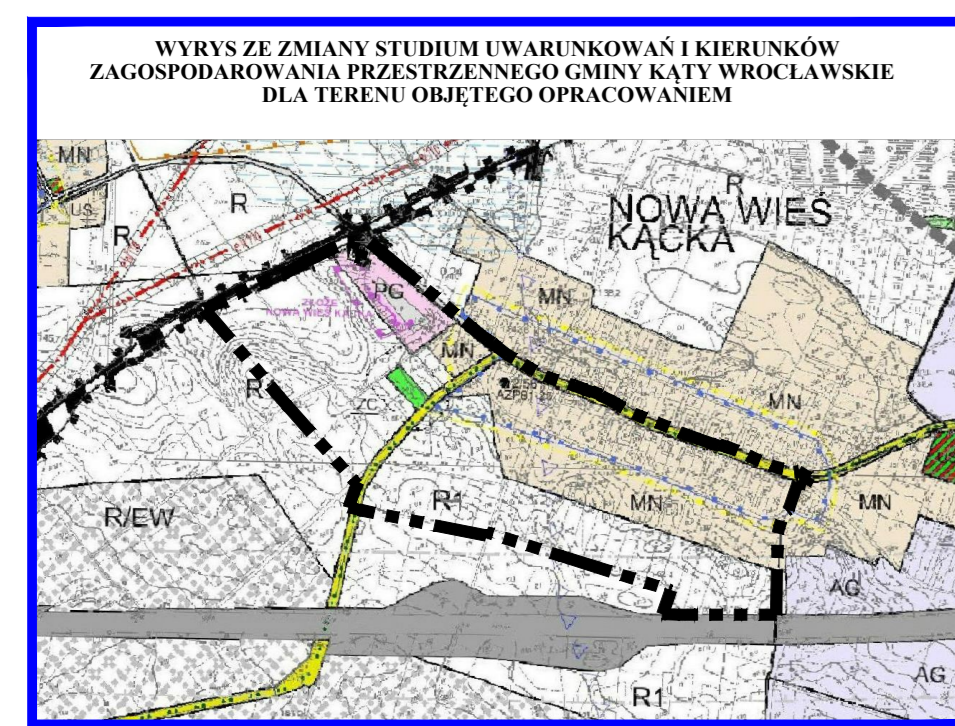
SKALA 1:1000



ZALĄCZNIK NR 1



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



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

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

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na rozbudowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg dojazdowych.
2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIX/874/23
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 28 września 2023 r.

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

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

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

1. Uwaga z dnia 5.11.2021 r.

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

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

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

1. Uwaga z dnia 30.05.2023 r.

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

na "odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie mogą być mniejsze niż 8 m",

2. Dla terenu 1MN/U wprowadzić zapis: "odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie mogą być mniejsze niż 8 m".

4) Rozpatrzenie: uwagi nieuwzględnione.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIX/874/23
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 28 września 2023 r.
Zalacznik4.gml

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