

(PROJEKT)  
**UCHWAŁA NR**  
**RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**  
**z dnia**

W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 ze zm.) i art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.), w związku z uchwałą nr X/96/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 sierpnia 2015 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwała Nr XXXIX/513/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 22 lutego 2018 r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska zwany dalej planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Ponadto załącznikami do uchwały są:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2.

Ze względu na brak występowania na terenie planu problematyki, odstępuje się od wprowadzenia ustaleń:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3.

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu i określona w niniejszej uchwale dla danego terenu, której nie może przekroczyć żaden element budynku; linia ta nie dotyczy elementów takich jak: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów o wysięgu do 1,5 m, wykuszy, loggii, gzymsów, schodów, pochylni, okapów oraz zadaszeń nad wejściami do budynków;
- 2) **linia rozgraniczająca** - linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym - tożsama z granicą strefy OW ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
  - 4) obowiązujące linie zabudowy;
  - 5) granica strefy B ochrony konserwatorskiej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń planu.

## § 5.

Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usług – **M**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – **MN/U**;
- 3) teren usług sportu i rekreacji, usługi publiczne – **US**;
- 4) teren zabudowy zagrodowej – **RM**;
- 5) teren wód otwartych – **WS**;
- 6) teren drogi pieszo-jezdnej – **KDPJ**.

## Rozdział 2. Ustalenia ogólne

### § 6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Każdej działce należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej, wewnętrznej lub istniejącej drogi pieszo-jezdnej.
2. Dla działek budowlanych narożnych lub zlokalizowanych w głębi zabudowy należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny, o minimalnej szerokości 4,5 m na drogę wewnętrzną, publiczną lub istniejącą pieszo-jezdną.
3. W zakresie kształtowania zabudowy dla terenów M, MN/U, US, 1RM, 2RM, 3RM obowiązują ustalenia § 12, ust. 2 i 3, § 13, ust. 2 i 3, § 14, ust. 2 i 3, § 15, ust. 2 i 3.

### § 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Obowiązuje ochrona Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śl.” przed zanieczyszczeniami zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się konieczność zapewnienia swobodnego dostępu do wód otwartych (cieków, rowów melioracyjnych) na potrzeby powszechnego korzystania i wykonywania robót konserwacyjno-remontowych przez administratora.
3. Ustala się zakaz lokalizacji działalności polegających na składowaniu, przetwórstwie i obrocie odpadami, w tym surowcami wtórnymi na terenach M, MN/U, US, 1RM, 2RM, 3RM.
4. Ustala się zakaz lokalizowania na terenach M, US, 1RM, 2RM, 3RM przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej i dróg.
5. Ustala się zakaz lokalizowania na terenach MN/U, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej i dróg.
6. Ustala się obowiązek gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych.
7. Ustala się zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi:
  - 1) dla terenów oznaczonych symbolem M, MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
  - 2) dla terenu oznaczonego symbolem US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
  - 3) dla terenów oznaczonych symbolem 1RM, 2RM, 3RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

### § 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. Ustala się strefę B ochrony konserwatorskiej, obejmującą teren KDPJ oraz części terenów o symbolach M i 1WS.
3. Ustala się strefę OW ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, obejmującą obszar w granicach planu miejscowego.
4. W strefie, o której mowa w ust. 2:
  - 1) ustala się zachowanie historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg i placów, kompozycji wewnątrz urbanistycznych, kompozycji historycznej zieleni, historycznych podziałów własnościowych;

- 2) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych);
- 3) ustala się zakaz lokalizacji reklam i innych tablic nie związanych z obiektami zlokalizowanymi w strefie;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji silosów i konstrukcji wieżowych;
- 5) dla nowych budynków ustala się:
  - a) nawiązanie gabarytami i sposobem kształtowania bryły oraz użytych materiałów do sąsiadującej zabudowy historycznej o tej samej funkcji,
  - b) zharmonizowanie z historyczną kompozycją w zakresie lokalizacji, rozplanowania, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, itp.,
  - c) zakaz dominowania nad zabudową historyczną,
  - d) kolorystykę elewacji opartą na bieli, odcieniach kolorów: brązowego, żółtego, beżu.
5. W strefie, o której mowa w ust. 3, dla robót budowlanych związanych z pracami ziemnymi obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
6. Dla stanowisk archeologicznych nr:
  - 2/14/81-27 AZP – osada, wczesne średniowiecze, osada, kultura przeworska, późny okres lateński, osada, kultura łużycka, okres halszacki, osada, ludności kultury pucharów lejkowatych z okresu neolitu,
  - 6/18/81-27 AZP – ślad osadnictwa, kultura łużycka, epoka brązu – okres halszacki,
  - 10/48/81-27 AZP – osada, kultura przeworska, okres wpływów rzymskich, osada, kultura łużycka, epoka brązu – okres halszacki, osada, kultura pucharów lejkowatych, neolit,
  - 13/62/81-27 AZP – ślad osadnictwa, pradziej, ślad osadnictwa, kultura łużycka, epoka brązu – okres halszacki, ślad osadnictwa, neolit,
 oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie, zamierzenia inwestycyjne związane pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### § 9.

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

1. Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna – linie elektroenergetyczne 20 kV:
  - 1) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania o szerokości 10 m - po 5 m od osi linii;
  - 2) w strefie o której mowa w pkt 1 zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów powyżej 3 m oraz wznoszenia budynków;
  - 3) dopuszcza się skablowanie napowietrznej linii 20 kV.
2. Na całym obszarze objętym planem należy stosować ograniczenia wysokości obiektów budowlanych do rzędnej 257 m.n.p.m.

#### § 10.

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

1. W zakresie ogólnych zasad uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:
  - 1) ustala się zakaz lokalizacji nowych nadziemnych odcinków sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) ustala się prowadzenie nowych odcinków rozdzielczej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej w liniach rozgraniczających dróg;
  - 3) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 2, dopuszcza się prowadzenie rozdzielczej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej innymi terenami.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych:
  - 1) ustala się odprowadzenie ścieków do lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 2) dopuszcza się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
  - 1) ustala się dla terenów oznaczonych symbolami M, MN/U, US, 1RM, 2RM, 3RM, KDPI odprowadzenie wód opadowych i roztopowych 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 i 3;
  - 2) dopuszcza się dla terenów o których mowa w pkt 1, a sąsiadujących z ciekami lub rowami odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych do tych cieków i rowów;
  - 3) ustala się modernizację systemu melioracji na terenach dotychczas zainwestowanych oraz na terenach planowanego zainwestowania przy uwzględnieniu zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych;
  - 2) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
  - 3) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;
  - 2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: dopuszcza się dostawę energii cieplnej z lokalnych źródeł energii lub ogrzewanie źródłami energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 100 kW.
8. W zakresie usług telekomunikacyjnych przyjmuje się następujące ustalenia: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną.
9. W zakresie gospodarki odpadami przyjmuje się następujące ustalenia: na obszarze objętym planem w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.
10. W zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
  - 1) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, podłączony do istniejącego układu komunikacyjnego, zlokalizowanego poza obszarem planu;
  - 2) w sytuacji wydzielania dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu:
    - a) ustala się minimalną szerokość pasa drogowego – 10 m,
    - b) ustala się dla dróg nieprzelotowych zakończenie ich placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12 m na 12 m,
    - c) przy włączeniu do innych dróg należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5 m na 5 m;
  - 3) ustala się na terenach oznaczonych symbolami M, MN/U, 1RM, 2RM, 3RM:
    - a) min. 2 stanowiska postojowe, wliczając w to miejsca garażowe, na 1 lokal mieszkalny,
    - b) dodatkowo 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
  - 4) ustala się na terenie oznaczonym symbolem US zapewnienie min. 3 miejsc postojowych;
  - 5) ustala się usytuowanie miejsc postojowych jako terenowe miejsca postojowe lub jako miejsca postojowe w budynkach;
  - 6) w całym obszarze objętym planem ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych.

#### § 11.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości.
2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.
3. W sytuacji, o której mowa w ust. 2 ustala się:
  - 1) na terenie M:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimalną powierzchnię działki – 700 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej minimalną powierzchnię działki – 450 m<sup>2</sup>,
    - c) minimalną szerokość frontu działki - 20 m,

- d) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między  $60^{\circ}$  –  $90^{\circ}$ ;
- 2) na terenie MN/U:
  - a) minimalną powierzchnię działki –  $700 \text{ m}^2$ ,
  - b) minimalną szerokość frontu działki - 22 m, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dla działek z dojazdem od placu manewrowego minimalną szerokość frontu działki - 7 m,
  - d) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między  $60^{\circ}$  –  $90^{\circ}$ ;
- 3) na terenie US:
  - a) minimalną powierzchnię działki –  $4000 \text{ m}^2$ ,
  - b) minimalną szerokość frontu działki - 40 m,
  - c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między  $50^{\circ}$  –  $90^{\circ}$ ;
- 4. Dopuszcza się odstępianie od ustaleń, o których mowa w ust. 3, pkt 1, lit. c, d dla działek narożnych lub zlokalizowanych w głębi działki, w takim przypadku należy zapewnić każdej nowo wydzielanej działce bezpośredni zjazd indywidualny na drogę wewnętrzną lub publiczną o szerokości min. 4,5 m.

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

#### § 12.

- 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **M** ustala się przeznaczenie:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) zabudowa zagrodowa;
  - 3) usługi i rzemiosło.
- 2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) za zgodne z planem uznaje się lokalizację budynków jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych;
  - 2) za zgodne z planem uważa się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 3 m od linii rozgraniczających drogi pieszo-jezdnej KDPJ, w odległości maks. 11 m od północno-wschodniej granicy planu, w odległości min. 8,5 m od linii rozgraniczających terenu IWS oraz w odległości 6 m od południowej granicy planu, jak na rysunku planu;
  - 4) dla nowych budynków ustala się:
    - a) maksymalna wysokość nie może przekraczać 9 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
    - b) na obszarze strefy B ochrony konserwatorskiej dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie  $38^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , na pozostałych obszarach dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie  $30^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ,
    - c) na obszarze strefy B dachy strome kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym,
    - d) poza strefą strefy B dachy strome kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym lub grafitowym,
    - e) maksymalna szerokość lukarn nie może przekraczać 30 % szerokości dachu;
  - 5) dla istniejących budynków ustala się:
    - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i modernizację,
    - b) dla budynków niższych niż 9 m dopuszcza się zwiększenie wysokości do 9 m,
    - c) dopuszcza się zmianę formy i spadków dachów,
    - d) w sytuacji o której mowa w lit. c ustala się, na obszarze strefy B ochrony konserwatorskiej dachy dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od  $38^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ , pokryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików; na pozostałych obszarach dachy dwuspadowe lub naczółkowe o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie od  $30^{\circ}$  do  $45^{\circ}$  pokryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym lub grafitowym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików,

- e) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy maksymalnie o 50%;
  - 6) zakaz stosowania dachów namiotowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
  - 7) na terenie strefy B ochrony konserwatorskiej wysokość ogrodzeń max. 1,6 m, na pozostałych terenach wysokość ogrodzeń od strony dróg położonych poza obszarem planu oraz od drogi pieszo-jezdnej KDPJ maks. 1,6 m;
  - 8) dla ogrodzeń od strony dróg położonych poza obszarem planu oraz drogi pieszo-jezdnej KDPJ o wysokości powyżej 1,2 m nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ustala się min. powierzchnię nowo wydzielonej działki na 700 m<sup>2</sup>;
  - 2) dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej ustala się min. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 450 m<sup>2</sup>;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,01 do 1,20;
  - 4) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - 5) dla nowej zabudowy ustala się maksymalną wielkość budynku na rzucie prostokąta o wymiarach 30 m na 20 m;
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej.

### § 13.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U** ustala się przeznaczenie:
- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) usługi.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) za zgodne z planem uznaje się lokalizację budynków jednorodzinnych wolnostojących;
  - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od granicy planu, jak na rysunku planu;
  - 3) dla nowych budynków ustala się:
    - a) maksymalna wysokość nie może przekraczać 10 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
    - b) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 30°-45°,
    - c) dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym lub grafitowym,
    - d) maksymalna szerokość lukarn nie może przekraczać 30 % szerokości dachu;
  - 4) dla nowych budynków mieszkaniowych na terenie MN/U zaleca się stosowanie materiałów o podwyższonej ochronie akustycznej;
  - 5) dla istniejących budynków, ustala się:
    - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i modernizację,
    - b) dla budynków niższych niż 10 m dopuszcza się zwiększenie wysokości do 10 m,
    - c) dopuszcza się zmianę formy i spadków dachów,
    - d) w sytuacji o której mowa w lit. c ustala się dachy dwuspadowe lub naczółkowe o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie od 30° do 45° pokryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym lub grafitowym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików,
    - e) dopuszcza się zmianę rozplanowania zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz ich parametrów wielkościowych,
    - f) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy maksymalnie o 50%;
  - 6) zakaz stosowania dachów namiotowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
  - 7) wysokość ogrodzeń od strony dróg położonych poza obszarem planu max. 1,6 m;
  - 8) dla ogrodzeń od strony dróg położonych poza obszarem planu o wysokości powyżej 1,2 m nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) dla nowej zabudowy ustala się min. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 700 m<sup>2</sup>;

- 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,01 do 1,20;
- 3) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) dla nowej zabudowy ustala się maksymalną wielkość budynku na rzucie prostokąta o wymiarach 30 m na 20 m;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej.

#### § 14.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się przeznaczenie: usługi sportu i rekreacji, usługi publiczne (w tym świetlica wiejska).
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od granicy planu, jak na rysunku planu;
  - 2) maksymalna wysokość nowych budynków nie może przekraczać 9 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne;
  - 3) dachy strome do 45° pokryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym;
  - 4) dopuszcza się dachy płaskie;
  - 5) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,01 do 0,60;
  - 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 30 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) dla nowej zabudowy ustala się maksymalną wielkość budynku na rzucie prostokąta o wymiarach 40 m na 30 m;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna min 60% powierzchni działki budowlanej.

#### § 15.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RM, 2RM, 3RM** ustala się następujące przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - a) dla terenu 1RM w odległości od 6,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1RM, jak na rysunku planu,
    - b) dla terenu 2RM w odległości od 8,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2RM, jak na rysunku planu,
    - c) dla terenu 3RM w odległości od 8,0 m do 9,5 m od linii rozgraniczającej terenu 3RM, jak na rysunku planu;
  - 2) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem pkt 3, nie może przekraczać 10 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe);
  - 3) maksymalna wysokość budowli nie może przekraczać 20 m;
  - 4) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 30°-45°; kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym lub grafitowym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików;
  - 5) maksymalna szerokość lukarn i świetlików nie może przekraczać 30 % szerokości dachu;
  - 6) dla budynków garażowych i gospodarczych lub garażowo-gospodarczych ustala się:
    - a) formę wolnostojącą, dobudowaną lub wbudowaną w budynek mieszkaniowy,
    - b) w sytuacji formy wolnostojącej lub dobudowanej, maksymalną wysokość do 10 m,
    - c) dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub grafitowym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików;
  - 7) zakaz stosowania dachów asymetrycznych, dachów namiotowych oraz okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
  - 8) wysokość ogrodzeń od strony dróg położonych poza obszarem planu maksymalnie 1,6 m;
  - 9) dla ogrodzeń od strony dróg położonych poza obszarem planu o wysokości powyżej 1,2 m nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych;

- 10) na terenach 1RM, 2RM, 3RM ustala się zakaz lokalizacji obiektów hodowlanych przekraczających obsadę stanowisk powyżej współczynnika przeliczeniowego 0,5 DJP.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,01 do 1,00;
  - 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) dla nowej zabudowy ustala się maksymalną wielkość budynku na rzucie prostokąta o wymiarach 30 m na 20 m;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej.

#### § 16.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS, 2WS, 3WS** ustala się przeznaczenie: tereny wód otwartych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) ustala się ochronę wód wraz z obudową biologiczną;
  - 2) nakaz zapewnienia dostępu do wód, urządzeń melioracyjnych, hydrotechnicznych i hydroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 17.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDPJ** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga pieszo-jezdna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 5,5 m do 7,0 m, jak na rysunku planu;
  - 2) dopuszcza się lokalizację pasów zieleni przyulicznej, oświetlenia, oraz elementów wyposażenia drogi.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

#### § 18.

Na podstawie art. 15 ust. 2, pkt 12, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na 20 %.

#### § 19.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

#### § 20.

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