

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Jaworowej, dla części A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 3 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXIV/448/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Jaworowej, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (Uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr XXXIX/513/18 z dnia 22 lutego 2018.) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Jaworowej, dla części A, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
2. W planie nie określa się następujących zagadnień wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich dóbr kultury;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych – ze względu na brak występowania takich terenów i obiektów.

§ 2

1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:
 - 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, ganków i innych podobnych elementów, które nie mogą wykraczać poza tę linię o więcej niż 2 m;
 - 2) **przeznaczenie terenu** – funkcja terenu identyfikowana przez obiekty z przeznaczeń terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
 - 3) **przeznaczenie podstawowe terenu** – funkcja terenu, która powinna dominować na danym terenie;

- 4) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – funkcja terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 5) **sieci uzbrojenia** – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także urządzenia monitoringu;
- 6) **willa miejska** – budynek mieszkalny wielorodzinny, wolno stojący o nie więcej niż jednej klatce schodowej, zawierający nie więcej niż 9 mieszkań.

§ 3

1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;
 - 3) symbole terenów;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) szerokość drogi w liniach rozgraniczających w miejscu jej wskazania;
 - 6) określenie położenia linii zabudowy;
 - 7) planowany przebieg gazociągu średniego podwyższonego ciśnienia ze strefą kontrolowaną.
3. Nie wymienione w ust. 2 oznaczenia rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
5. 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 stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu określonym jako :
 - 1) **biura** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, w których prowadzi się działalność biurową, projektową, bankową, administracyjną, kancelaryjną, pocztową, działalność instytucji i przedstawicielstw, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innego przeznaczenia terenu;
 - 2) **gastronomia** – należy przez to rozumieć: restauracje, bary, kawiarnie, koktajl-bary, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
 - 3) **handel detaliczny małopowierzchniowy** – należy przez to rozumieć obiekty o powierzchni sprzedaży do 2000m², służących sprzedaży

- detalicznej, przystosowanych do przyjmowania klientów oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych, loteryjnych i zakładów sportowych, wraz z obiektami towarzyszącymi, nie należącymi do innego przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
- 4) **infrastruktura drogowa** - należy przez to rozumieć obiekty takie jak: place, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty do parkowania, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
 - 5) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć obiekty takie jak: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej, obiekty infrastruktury wodociągowej, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
 - 6) **obiekty kultury** - należy przez to rozumieć obiekty takie jak: obiekty upowszechniania kultury, takie jak domy kultury, mediateki, wypożyczalnie filmów, biblioteki i temu podobne; sale widowiskowe; obiekty wystaw i ekspozycji, pracownie artystyczne, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
 - 7) **obiekty sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć obiekty takie jak: place zabaw, terenowe urządzenia sportowe, kryte urządzenia sportowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
 - 8) **usługi drobne** - należy przez to rozumieć obiekty takie jak: punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, stolarskich, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia;
 - 9) **usługi wychowania i kształcenia** - należy przez to rozumieć obiekty związane z prowadzeniem żłobków, przedszkoli, punktów opieki nad dzieckiem, klubów dziecięcych oraz obiekty do nich podobne, a także szkoły i obiekty kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia;
 - 10) **zdrowie i opieka społeczna** - należy przez to rozumieć budynki lub części budynków służących działalności leczniczej i świadczeń zdrowotnych i opiekuńczych.
2. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń i inne tereny biologicznie czynne i urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na tym terenie.

§ 5

Ustala się następujące zasady dotyczące ukształtowania **zabudowy i zagospodarowania terenów**:

- 1) dla infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:
 - a) udziału powierzchni zabudowy,
 - b) intensywności zabudowy,

- c) powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 2) maksymalna wysokość budowli mierzona od poziomu terenu przy tej budowli do najwyższego jej punktu nie może przekraczać 9 m, przy czym ograniczenie to nie dotyczy budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej - w tym służących infrastrukturze kolejowej i sieci uzbrojenia z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) wysokość budowli przekrytych dachem mierzona od poziomu terenu przy tej budowli do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 6m;
- 4) na obszarze planu obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Wrocław Strachowice, a także ochrona lotniczych urządzeń naziemnych. Wysokość obiektów budowlanych nie może przekraczać rzędnej 150 mnpm;
- 5) w obszarze planu występują istniejące sieci gazowe wysokiego ciśnienia:
 - a) DN200, 6,3 MPa, pokazana na rysunku planu, dla której obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi strefa kontrolowana, o szerokości 35m (po 17,5m od osi sieci), w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych. W pasie terenu po 2 m od osi gazociągu ustala się zakaz sadzenia drzew i krzewów,
 - b) DN100, 6,3 MPa i DN300, 6,3MPa, pokazanych na rysunku planu dla których obowiązuje zgodnie z przepisami odrębnymi strefa kontrolowana, o szerokości 50m (po 25m od osi sieci), w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych. W pasie terenu po 2 m od osi gazociągu ustala się zakaz sadzenia drzew i krzewów;
- 6) w obszarze planu występuje istniejąca sieć gazowa średniego podwyższonego ciśnienia DN 200, 1,6MPa, pokazana na rysunku planu, dla której , zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje strefa kontrolowana, o szerokości 50m (po 25 m od osi sieci) w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych. W pasie terenu po 2 m od osi gazociągu ustala się zakaz sadzenia drzew i krzewów;
- 7) dopuszcza się modernizację i przebudowę sieci, o której mowa w pkt 6 w obrębie strefy kontrolowanej, o której mowa w pkt 6;
- 8) dopuszcza się modernizację i zmianę przebiegu sieci, o której mowa w pkt 6, zgodnie z planowanym przebiegiem gazociągu średniego podwyższonego ciśnienia, wskazanym na rysunku planu, o średnicy nie przekraczającej DN200 i ciśnieniu nie przekraczającym 1,6MPa, wraz ze strefą kontrolowaną, o szerokości 6m (po 3m od osi sieci) wynikającą z przepisów odrębnych;
- 9) z uwagi na fakt, iż obszar planu graniczy z obszarem kolejowym, na terenach przyległych do obszaru kolejowego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące zachowania, określonych w tych przepisach odległości i zasad:
 - a) sytuowania budynków i budowli, w tym elementów ochrony akustycznej i zasłon odśnieżnych,
 - b) wykonywania prac ziemnych,
 - c) sadzenia drzew i krzewów.

§ 6

W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem:

- 1) M – należy do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) ZP - należą do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 7

Wyznacza się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem.

§ 8

1. Tereny 1KDL, 2KDD, 5ZP/1 ustala się jako obszary przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego.
2. Na terenach o których mowa w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych i zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) nie dopuszcza się tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 9

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w przedziale od 40^0 do 140^0 ;
- 2) powierzchnia nowo wydzielanej działki, z zastrzeżeniem pkt 4, nie może być mniejsza niż:
 - a) 700 m^2 dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolno stojących,
 - b) 450 m^2 dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków bliźniaczych,
 - c) 800 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki z zastrzeżeniem pkt 4 nie może być mniejsza niż:
 - a) 22 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
 - b) 10 m dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków bliźniaczych,
 - c) 22 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) dla działek o przeznaczeniu niewymienionym w pkt 2 i 3 obowiązuje:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 25 m^2 ,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 5m.

§ 10

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, obejmującą obszar planu.
2. W granicach obszaru objętego planem znajduje się stanowisko archeologiczne o numerze 3/6/80-27 – grób szkieletowy kultury unietyckiej z I okresu epoki brązu, cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej z okresu halsztackiego, osada neolityczna, pokazane na rysunku planu.
3. W obrębie strefy, o której mowa w ust. 1 oraz w obrębie znajdującego się na obszarze objętym opracowaniem planu, chronionego stanowiska

archeologicznego, o którym mowa w ust. 2 oraz w bezpośrednim sąsiedztwie stanowiska archeologicznego, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11

- 1) Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) w całym obszarze planu dopuszcza się dystrybucyjne sieci uzbrojenia;
 - 2) sieci przesyłowe:
 - a) sieci gazowe wysokiego ciśnienia dopuszcza się wyłącznie zgodnie z istniejącym przebiegiem, pokazanym na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami §5 pkt 5,
 - b) sieć gazową średniego podwyższonego ciśnienia DN300 1,6 MPa dopuszcza się zgodnie z istniejącym przebiegiem, pokazanym na rysunku planu oraz ustaleniami §5 pkt 6, przy czym dopuszcza się modernizację i zmianę przebiegu sieci, zgodnie z ustaleniami §5 pkt 7 i 8;
 - 3) w przypadku sytuowania sieci uzbrojenia i obiektów infrastruktury technicznej poza drogami, ciągami pieszymi lub pieszo-rowerowymi, obowiązuje zapewnienie do nich dojazdu i dostępu;
 - 4) **w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:**
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę, z wyjątkiem wody do celów spożywczych i bytowych, z indywidualnych ujęć wody,
 - c) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) **w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się:**
 - a) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:
 - odprowadzenie siecią kanalizacji deszczowej,
 - zastosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie przedmiotowej nieruchomości lub odprowadzenie czystych wód opadowych do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) obowiązuje odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych siecią kanalizacji sanitarnej;
 - 6) **w zakresie zaopatrzenia w gaz** obowiązuje zasilanie z sieci gazowej;
 - 7) **w zakresie zaopatrzenia w ciepło** dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła:
 - a) tradycyjnych, przy czym obowiązuje używanie urządzeń grzewczych o dużej sprawności energetycznej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - b) opartych na źródłach energii odnawialnej o mocy do 100kW;
 - 8) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej,
 - b) zaopatrzenie w energię ze źródeł energii odnawialnej o mocy do 100kW, z wyłączeniem źródeł opartych na energii wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji,
 - c) sieci elektroenergetyczne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne,

- d) budowę stacji transformatorowych dopuszcza się, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty kontenerowe lub wbudowane w inne obiekty,
 - e) nie dopuszcza się stacji transformatorowych słupowych;
 - 9) przewody sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
 - 10) **w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów** obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.
2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) dojazd do terenów ustala się z przyległych dróg;
 - 2) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, o szerokości pasa drogowego, nie mniejszej niż 12 m, przy czym nie dotyczy to ciągów pieszo-jezdných, których szerokość nie może być mniejsza niż 6m;
 - 3) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m x 12,5m.

§ 12

Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

§ 13

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1M** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
 - b) zabudowa wielorodzinna,
 - c) zieleń parkowa;
 - 2) uzupełniające:
 - a) biura,
 - b) gastronomia,
 - c) handel detaliczny małopowierzchniowy,
 - d) obiekty kultury,
 - e) obiekty sportu i rekreacji,
 - f) usługi drobne,
 - g) usługi wychowania i kształcenia,
 - h) zdrowie i opieka społeczna,
 - i) infrastruktura drogowa,
 - j) infrastruktura techniczna.
2. Zabudowę wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie w formie willi miejskich.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;

- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż:
 - a) 50% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
 - b) 25% dla zabudowy nie wymienionej w lit. a;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać:
 - a) dla budynków zabudowy jednorodzinnej - 2, przy czym druga kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków nie wymienionych w lit. a - 3;
- 5) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,5;
- 6) wysokość budynków nie może przekraczać:
 - a) 6m dla budynków gospodarczych i garażowych w zabudowie jednorodzinnej,
 - b) 10m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - c) 12m dla budynków nie wymienionych w lit. a i b;
- 7) w zakresie dachów obowiązują dachy strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 60° z zastrzeżeniem pkt 9;
- 8) obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 7 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 8;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 700 m^2 dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolno stojących,
 - b) 450 m^2 dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków bliźniaczych.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
 - 1) obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla przeznaczeń, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit.: a, b, c, f - 1 miejsce parkingowe na 30 m^2 powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce,
 - b) dla przeznaczeń, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit.: d, e, g, h - 1 miejsce parkingowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce,
 - c) dla zabudowy wielorodzinnej 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
 - d) dla zabudowy jednorodzinnej 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie;
 - 2) dopuszcza się usytuowanie niezbędnych miejsc parkingowych o których mowa w pkt 1 na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą lub na terenie przyległych dróg wewnętrznych;
 - 3) do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 1 i 2 dopuszcza się zaliczenie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w § 12.

§ 14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) biura,
 - b) gastronomia,
 - c) handel detaliczny małopowierzchniowy,
 - d) obiekty kultury,
 - e) obiekty sportu i rekreacji,
 - f) usługi drobne,
 - g) usługi wychowania i kształcenia,
 - h) zdrowie i opieka społeczna,
 - i) zieleń parkowa;
 - 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura drogowa,
 - b) infrastruktura techniczna.
2. W przypadku sytuowania na terenie funkcji wrażliwych na hałas, wskazanych w przepisach odrębnych: w tym w szczególności związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
 - 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 15%;
 - 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,5;
 - 5) wysokość budynków nie może przekraczać 12m;
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać 3;
 - 7) w zakresie dachów dopuszcza się:
 - a) dachy strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 60° z zastrzeżeniem pkt 9,
 - b) dachy płaskie;
 - 8) obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 9;
 - 9) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 7 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 8.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
 - 1) obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla przeznaczeń, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit.: a, b, c, f – 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce,
 - b) dla przeznaczeń, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit.: d, e, g, h - 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce;

- 2) dopuszcza się usytuowanie niezbędnych miejsc parkingowych o których mowa w pkt 2 na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą lub na terenie przyległych dróg wewnętrznych;
- 3) do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 1 i 2 dopuszcza się zaliczenie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w § 12;
- 4) obowiązują miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym rodzajom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla handlu detalicznego, gastronomii– 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla obiektów sportu i rekreacji i usług wychowania i kształcenia – 1,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej.

§ 15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KS-U** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) obiekty do parkowania,
 - b) biura,
 - c) gastronomia,
 - d) handel detaliczny małopowierzchniowy,
 - e) obiekty kultury,
 - f) obiekty sportu i rekreacji,
 - g) usługi drobne,
 - h) usługi wychowania i kształcenia,
 - i) zdrowie i opieka społeczna,
 - j) zieleń parkowa;
 - 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura drogowa,
 - b) infrastruktura techniczna.
2. W przypadku sytuowania na terenie funkcji wrażliwych na hałas, wskazanych w przepisach odrębnych: w tym w szczególności związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 80%;
 - 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 10%;
 - 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,5;
 - 5) wysokość budynków nie może przekraczać 12m;
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać 3;
 - 7) w zakresie dachów dopuszcza się:
 - a) dachy strome symetryczne, z zastrzeżeniem pkt 9,
 - b) dachy płaskie;

- 8) obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, lub blachą na rąbek stojący w kolorze grafitowym, z zastrzeżeniem pkt 9;
 - 9) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 7 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 8;
 - 10) nie dopuszcza się sytuowania jednokondygnacyjnych garaży boksowych.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
- 1) obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla przeznaczeń, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit.: b, c, d, g – 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce,
 - b) dla przeznaczeń, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit.: e, f, h, i – 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce;
 - 2) obowiązuje usytuowanie niezbędnych miejsc parkingowych o których mowa w pkt 1 na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
 - 3) do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 1 i 2 dopuszcza się zaliczenie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w § 12;
 - 4) obowiązują miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym rodzajom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego, gastronomii – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla obiektów sportu i rekreacji i usług wychowania i kształcenia – 1,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej.

§ 16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KS** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) obiekty do parkowania,
 - 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura drogowa,
 - b) infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 80%;
 - 3) nie ustala się obowiązku usytuowania powierzchni biologicznie czynnej;
 - 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,4;
 - 5) wysokość budynków nie może przekraczać 10 m;
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać 3;
 - 7) w zakresie dachów dopuszcza się:
 - a) dachy strome symetryczne, z zastrzeżeniem pkt 9,

- b) dachy płaskie;
- 8) obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, lub blachą na rąbek stojący w kolorze grafitowym, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 7 lit. a oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 8;
- 10) nie dopuszcza się sytuowania jednokondygnacyjnych garaży boksowych;
- 11) na terenie obowiązują miejsca postojowe dla rowerów co najmniej w liczbie stanowiącej 25% liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.

§ 17

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **5ZP/1 i 5ZP/2** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zielen parkowa,
 - b) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,
 - c) place zabaw;
 - 2) uzupełniające:
 - a) ciągi piesze,
 - b) ciągi pieszo-rowerowe,
 - c) obiekty do parkowania, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt. 2,
 - d) infrastruktura techniczna.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nie dopuszcza się sytuowania budynków;
 - 2) z zakresu obiektów do parkowania dopuszcza się wyłącznie parkingi dla rowerów.

§ 18

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6G** ustala się następujące przeznaczenie: teren infrastruktury gazowej, stacja redukcyjno-pomiarowa gazu.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej do 100%;
 - 2) nie ustala się obowiązku sytuowania powierzchni biologicznie czynnej;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 1,0;
 - 4) wysokość budynków nie może być większa niż 6 m;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 1;
 - 6) dopuszcza się dachy dowolne.

§19

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – ulica publiczna;

- 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura drogowa,
 - b) infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje ulica klasy lokalnej;
 - 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 12 m.

§20

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – ulica publiczna;
 - 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura drogowa,
 - b) infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
 - 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 12m.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 21

Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się na:

- 1) 10% dla terenów oznaczonych symbolami 1M, 2U, 3KS-U;
- 2) 0,01% dla terenów niewymienionych w pkt 1.

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§ 23

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