

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

z dnia                      2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór, część A.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017r., poz. 1875) i art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.), w związku z uchwałą nr VII/44/11 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 31 marca 2011 r., zmienionej uchwałą nr XLIV/566/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 23 sierpnia 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór, część A, 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 uchwała co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór, część A, 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 1:2000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Ponadto załącznikami do uchwały są:
  - 1) rozstrzygnięcia 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. 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) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 4) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

**§ 3.**

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem - 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń planu.

**§ 4.**

1. Ustala się przeznaczenia terenów:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej i usług – M;

- 3) tereny usług – U;
  - 4) tereny komunikacji samochodowej – KS;
  - 5) tereny ogrodów działkowych, upraw ogrodniczych, zieleni urządzonej – ZD;
  - 6) tereny dróg zbiorczych – KD-Z;
  - 7) tereny dróg wewnętrznych – KDW.
2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne**

#### **§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Ustala się, że nowa zabudowa winna być realizowana w nawiązaniu do skali zabudowy na terenach sąsiednich.
2. Każdej działce należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej, wewnętrznej lub dróg pieszo-jezdných.
3. 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 pieszo-jezdną.
4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla terenów 3MN, 3M, 4U, 1KS, 2KS obowiązują ustalenia § 14, ust. 2 i 3, § 15, ust. 2 i 3, § 16, ust. 2 i 3, § 18, ust. 2 i 3.

#### **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Ochronie wartości przyrodniczych, historycznych, kulturowych i krajobrazowych podlegają:
2. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód gruntowych i gruntu ze względu na ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śl.”.
3. Ustala się zakaz lokalizacji działalności polegających na składowaniu, przetwórstwie i obrocie odpadami, w tym surowcami wtórnymi.
4. Ustala się zakaz lokalizowania na terenach 3MN, 3M oraz 4U przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i dróg.
5. Ustala się obowiązek gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych.
6. Ustala się zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi:
  - 1) dla terenu oznaczonego symbolem 3MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) dla terenu oznaczonego symbolem 3M – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
  - 3) dla terenu oznaczonego symbolem 4U – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

#### **§ 7. 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 część terenu oznaczony symbolem 2KDW, oznaczoną na rysunku planu.
3. Ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem objętym ewidencją zabytków, obejmującą obszar w granicach planu.
4. W strefie, o której mowa w ust. 2:
  - 1) ustala się zachowanie historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg i placów, przebiegu linii zabudowy, kompozycji wnętrza urbanistycznych, kompozycji historycznej zieleni, historycznych podziałów własnościowych;
  - 2) ustala się zakaz lokalizacji reklam i innych tablic nie związanych z obiektami zlokalizowanymi w strefie.
5. W strefie, o której mowa w ust. 3, dla robót budowlanych związanych z pracami ziemnymi na obszarze objętym ewidencją zabytków obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
6. Dla stanowisk archeologicznych nr:
  - 1/1/80-26 AZP – cmentarzysko ciałopalne, kultura łużycka, epoka brązu IV-V,
  - 3/3/80-26 AZP (wpisane do rejestru zabytków pod nr 85/ARCH/1184/619) – ślad osadnictwa, kultura przeworska, okres późno rzymski,

osada, kultura łżycka,  
ślad osadnictwa, kultura pucharów lejkowatych, neolit,  
oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie, zamierzenia inwestycyjne związane pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

1. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
2. Wskazuje się obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

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

1. Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna – linie elektroenergetyczne 20 kV:
  - 1) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV należy wzdłuż linii stosować ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 2) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii 20 kV.
2. Dla gazociągu wysokiego ciśnienia (PN 6.3 MPa) o średnicy nominalnej DN 300 relacji Szewce – Ołtaszyn oraz gazociągu wysokiego ciśnienia (PN 6.3 MPa) o średnicy nominalnej DN 200 relacji Wrocław – Obwodnica ustala się:
  - 1) strefę kontrolowaną sieci gazowej wysokiego ciśnienia, jak na rysunku planu, w której operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację;
  - 2) w przypadku zaistnienia sprzyjających warunków technicznych, dopuszcza się możliwość zmniejszenia strefy kontrolowanej gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dla strefy, o której mowa w pkt 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
    - a) dla gazociągu wysokiego ciśnienia, DN 200:
      - zakaz lokalizacji obiektów użyteczności publicznej w odległości do 17,5 m licząc od osi gazociągu do granicy terenu,
      - zakaz lokalizacji pozostałych obiektów w odległości do 15 m licząc od osi gazociągu do granicy terenu,
    - b) dla gazociągu wysokiego ciśnienia, DN 300:
      - zakaz lokalizacji wiejskich budynków mieszkalnych o zwartej zabudowie oraz budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej w odległości do 20 m licząc od osi gazociągu do linii zwartej zabudowy,
      - zakaz lokalizacji obiektów użyteczności publicznej w odległości do 35 m licząc od osi gazociągu do granicy terenu,
      - zakaz lokalizacji wolnostojących budynków niemieszkalnych w odległości do 15 m licząc od osi gazociągu do rzutu budynku,
    - c) dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 i DN 300:
      - obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż i w jej obrębie,
      - dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - zakaz sadzenia drzew i krzewów oraz grodzenia wzdłuż gazociągu w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągu), zagospodarowanie terenu zielenią niską,
      - zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.
3. Na całym obszarze objętym planem należy stosować ograniczenia wysokości obiektów budowlanych do rzędnej 168 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) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych;
  - 2) ustala się zakaz lokalizacji nowych nadziemnych odcinków sieci infrastruktury technicznej;

- 3) ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 3, dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej innymi terenami.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i 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 3MN, 3M, 4U, 1KS, 2KS odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych powierzchniowo z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora lub do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) ustala się dla terenów o których mowa w pkt 1, a sąsiadujących z ciekami lub zbiornikami wodnymi dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych do tych cieków i zbiorników;
  - 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów oznaczonych symbolami 1KD-Z, 2KDW w sposób określony w pkt 1 i 2 oraz do rowów;
  - 4) ustala się obowiązek neutralizacji substancji ropopochodnych i chemicznych jeżeli takie wystąpią na terenach własnych inwestora;
  - 5) 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 rozbudowę i remont istniejących kablowych linii elektroenergetycznych niskich napięć, linii elektroenergetycznych średnich napięć oraz budowę nowych stacji transformatorowych;
  - 2) ustala się zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych;
  - 3) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
  - 4) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz;
  - 2) dopuszcza się budowę sieci gazowej;
  - 3) dopuszcza się budowę gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Gałów – Zębice, MOP 8.4MPa wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia (w jego bezpośredniej bliskości).
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: dopuszcza się dostawę energii cieplnej z lokalnych indywidualnych źródeł energii lub ogrzewanie źródłami energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami.
8. W zakresie usług telekomunikacyjnych przyjmuje się następujące ustalenia: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną.
9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się: 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 wyłącznie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz dróg transportu rolnego, podłączony do istniejącego układu komunikacyjnego;
  - 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg o niższej klasie funkcjonalnej;
  - 3) w sytuacji wydzielania dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu:
    - a) ustala się minimalną ich szerokość w liniach rozgraniczających – 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;
  - 4) ustala się na terenach oznaczonych symbolami 3MN, 3M:
    - a) min. 2 stanowiska postojowe, wliczając w to miejsca garażowe, na 1 mieszkanie,
    - b) dodatkowo 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej;

- 5) ustala się dla zabudowy wielorodzinnej min. 1,2 stanowiska postojowego, wliczając w to miejsca garażowe, na 1 mieszkanie;
- 6) ustala się na terenie oznaczonym symbolami 4U zapewnienie min. 1 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 7) ustala się usytuowanie miejsc postojowych na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą jako terenowe miejsca postojowe lub jako miejsca postojowe w budynkach;
- 8) na 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 3MN:
    - 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) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimalną szerokość frontu działki - 22 m,
    - d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej minimalną szerokość frontu działki - 20 m,
    - e) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się w granicach 60° – 90°;
  - 2) na terenie 3M:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i mieszkaniowej wielorodzinnej, usług 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° – 90°;
  - 3) na terenie 4U:
    - a) minimalną powierzchnię działki – 800 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalną szerokość frontu działki - 20 m,
    - c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między 60° – 90°;
4. Dopuszcza się odstępianie od ustaleń, o których mowa w ust. 3, pkt 1, lit. c, d, e dla działek narożnych lub zlokalizowanych w drugiej linii zabudowy, w takim przypadku należy zapewnić każdej nowo wydzielanej działce bezpośredni zjazd indywidualny na drogę wewnętrzną lub publiczną o szerokości min. 4,5 m.
5. Dla terenów innych niż w ust. 3 obowiązuje:
  - 1) minimalna powierzchnia działki – 2 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki - 1 m;
  - 3) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi nie może być mniejszy niż 30°.

§ 12. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Na terenie objętym planem nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak występowania takich terenów.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Na terenie objętym planem nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak występowania takich terenów.

### Rozdział 3.

#### Ustalenia szczegółowe

##### § 14.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 3MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) budynek mieszkalny dopuszcza się wyłącznie, jeśli na jedno mieszkanie przypada część działki o powierzchni nie mniejszej niż:
    - a) 700 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
    - b) 450 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego bliźniaczego;
  - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-Z i granicy planu, jak na rysunku planu;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 10 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe);
  - 4) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 30°-45°;
  - 5) dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym;
  - 6) maksymalna szerokość lukarn i świetlików nie może przekraczać 30 % szerokości dachu;
  - 7) 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 na 5 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, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików;
  - 8) zakaz stosowania dachów namiotowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ustala się min. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 700 m<sup>2</sup>;
  - 2) dla 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 0,10 do 0,90;
  - 4) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość ogrodzeń od strony drogi 1KD-Z max. 1,6 m;
  - 7) dla ogrodzeń od strony drogi 1KD-Z o wysokości powyżej 1,2 m nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych.

##### § 15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 3M ustala się przeznaczenie:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa;
  - 2) usługi zakresu handlu detalicznego, gastronomii, hotelarstwa, oświaty, edukacji i pomocy społecznej, sportu i rekreacji, administracji i obsługi biurowej, rzemiosła oraz innych usług komercyjnych i publicznych.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy wielorodzinnej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
  - 3) dla nowej zabudowy ustala się:
    - a) maksymalna wysokość, z zastrzeżeniem lit. b, nie może przekraczać 9 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy wielorodzinnej nie może przekraczać 12 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać trzy kondygnacje nadziemne,

- c) dla zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się budynki mieszkalne o maksymalnie 9 mieszkaniach,
- d) dachy strome o symetrycznie nachylonych i spadku na poziomie 30°-45°,
- e) dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglстым,
- f) maksymalna szerokość lukarn nie może przekraczać 30 % szerokości dachu;
- 4) zakaz stosowania dachów namiotowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
- 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 i usług ustala się min. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej 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 0,10 do 1,20;
  - 4) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 60 % powierzchni działki budowlanej;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość ogrodzeń od strony drogi 2KDW max. 1,6 m;
  - 7) dla ogrodzeń od strony drogi 2KDW o wysokości powyżej 1,2 m nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych.

#### § 16.

- 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U ustala się przeznaczenie: usługi w tym: obsługa ludności, kultura (w tym świetlica), oświata, sport, rekreacja.
- 2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1. maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 8 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne;
  - 2. dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 30°-45° lub dachy płaskie;
  - 3. dachy strome kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym;
  - 4. zakaz stosowania dachów namiotowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
- 3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się min. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,10 do 1,20;
  - 3) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 60 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZD ustala się przeznaczenie: ogrody działkowe, uprawy ogrodnicze, zieleń urządzona.

#### § 18.

- 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KS, 2KS ustala się następujące przeznaczenie: tereny komunikacji samochodowej – zespół garaży, parkingi, place manewrowe.
- 2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 3 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu).
- 3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej w przedziale od 0,10 do 0,60;
  - 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 60 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) obowiązek przeznaczenia co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej na powierzchnię biologicznie czynną.

#### § 19.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD-Z ustala się przeznaczenie: droga zbiorcza.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego przyjmuje się następujące ustalenia:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 13,5 m do 20 m, jak na rysunku planu;
  - 2) szerokość jezdni – min. 6 m;
  - 3) chodnik, oświetlenie;
  - 4) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej, pasów zieleni przyulicznej oraz elementów wyposażenia drogi.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 20.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDW ustala się następujące przeznaczenie: droga wewnętrzna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego przyjmuje się następujące ustalenia:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 4,5 m do 22,5 m, jak na rysunku planu;
  - 2) minimalna szerokość jezdni 4,5 m;
  - 3) chodnik;
  - 4) dopuszcza się lokalizację pasów zieleni przyulicznej, oświetlenia, miejsc parkingowych oraz elementów wyposażenia drogi.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia końcowe**

§ 21. 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:

- 1) 20 % dla terenów oznaczonych symbolem 3M, 3MN, 4U;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

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

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