

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
Z DNIA

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Oliwkowej i Aroniowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013 r. poz. 21, poz. 405), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XXVII/262/12 z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Oliwkowej i Aroniowej oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie” uchwalonym przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr XXV/234/12 z dnia 27 września 2012 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

§ 1.

1. Uchwala się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Oliwkowej i Aroniowej, zwany dalej planem.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1: 1000 - załącznik nr 1;
 - 2) 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;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym Smolec, między ulicami *Aroniową*, *Oliwkową*, granicą miasta Wrocławia i linią kolejową.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1000.

§ 3. W planie nie określa się ze względu na brak potrzeb lub brak występowania:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

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 oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenów i obiektów, który przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym lub funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenów i obiektów, który stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią i nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy;
- 7) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu zajętej przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku; do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków,
 - c) powierzchni zajmowanej przez obiekty pomocnicze (altany, wiaty) oraz obiekty małej architektury;
- 8) usługach - należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego, gastronomii, usługi hotelarskie, usługi rekreacji i turystyki, usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjno-biurowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne i poligraficzne, usługi ochrony zdrowia, usługi urody i rekreacji, usługi kultury, usługi oświaty i opieki przedszkolnej, usługi finansowe i bankowe, obsługi rynku nieruchomości, usługi doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, administracji, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich oraz usługi związane z wykonywaniem wolnych zawodów;
- 9) 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;
- 10) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§ 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. Ustala się w granicach obszaru objętego planem ochronę zabytków archeologicznych, obejmującą tereny o domniemanej zawartości reliktywów archeologicznych; dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Dla terenów komunikacji publicznej oznaczonych symbolami 9KDL, 10.1KDD i 10.2KDD obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony);
- 3) ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących nośników i urządzeń reklamowych.

§ 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Powierzchnie wydzielanych działek nie mogą być mniejsze niż:
 - 1) na terenach oznaczonych symbolami MW, U i UKr = 1000 m²;
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem US = 500 m²;
 - 3) na pozostałych terenach = 4 m²;
2. Szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż:
 - 1) na terenach oznaczonych symbolami MW, U, US i UKr = 20 m;
 - 2) na pozostałych terenach = 2 m;
3. Kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien zawierać się w zakresie 80°-100°.
4. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.
5. Każdej nowo wydzielonej działce należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej.

§ 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. W strefie kontrolowanej czynnego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 200 1,6 MPa obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w przepisach odrębnych; po przełożeniu lub likwidacji gazociągu przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami planu.
2. Ze względu na prawidłowe funkcjonowanie lotniska *Wrocław-Strachowice* w granicach obszaru objętego planem obowiązują bezwzględnie ograniczenia wysokości zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, przy czym maksymalna wysokość zabudowy wraz z urządzeniami lokalizowanymi na dachach budynków nie może przekroczyć rzędnej 168 m n.p.m.
3. Zaleca się stosowanie przy budowie budynków mieszkalnych rozwiązań technologicznych i materiałów budowlanych o podwyższonej izolacji akustycznej.
4. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu *Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 319 „Subzbiornik Prochowice - Środa Śląska”*, gromadzącego wody w trzeciorzędowych utworach porowych.

§ 10.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Działalność realizowana w granicach obszaru objętego planem nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
2. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:
 - 1) na terenach oznaczonych symbolami MW, U i UKr jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkiwania zbiorowego;
 - 2) na terenach oznaczonych symbolami US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 3) na terenach oznaczonych symbolami RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:

- 1) ustala się powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym ulicami: Oliwkową, Aroniową, Granitową i Jaworową;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1,2 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie w granicach terenów MW,
 - b) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w granicach terenów RM,
 - c) 1 stanowisko na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług,
 - d) 10 miejsc postojowych w granicach terenu UKr,
 - e) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatrach garażowych,
 - f) dopuszcza się uwzględnienie w bilansie miejsc parkingowych w granicach terenów MW miejsca postojowe wyznaczone w granicach terenów US, KS, ZP, KDD oraz KDW,
 - g) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone, z nawierzchniami nieprzepuszczalnymi lub częściowo przepuszczalnymi;
- 4) ustala się minimalne parametry dla dojazdów wewnętrznych, niewyznaczonych w planie, 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 12,5m x 12,5m.

2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

- 1) ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1, w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się prowadzenie podziemnej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację studni do celów gospodarczych.

4. Kanalizacja sanitarna: odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Kanalizacja deszczowa:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących lub do kanalizacji deszczowej;
 - 2) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
6. Elektroenergetyka:
 - 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł odnawialnych o mocy mniejszej niż 100 kW;
 - 2) linie elektroenergetyczne niskiego napięcia należy realizować wyłącznie jako podziemne;
 - 3) ustala się lokalizację stacji transformatorowych kubaturowych (w tym wbudowanych) lub kontenerowych, z wyłączeniem stacji słupowych.
7. Zaopatrzenie w gaz:
 - 1) przez obszar objęty planem przebiega czynny gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 200 1,6 MPa;
 - 2) dopuszcza się przebudowę, likwidację lub przełożenie gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 200 1,6 MPa;
 - 3) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
 - 4) 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: z indywidualnych źródeł, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, w tym ze źródeł odnawialnych o mocy mniejszej niż 100 kW (instalacje solarne, pompy ciepła).
9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.
10. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 12.

Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami od 1.1MW do 1.4MW.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia i obiekty towarzyszące;
 - 2) usługi;
 - 3) zieleni urządzona z małą architekturą;
 - 4) parkingi;
 - 5) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna = 0,10,
 - b) maksymalna = 1,50.
 - 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej;

- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30%;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 14 m.,
 - b) maksymalna wysokość budowli nie może być większa niż 15 m;
 - 5) w jednej klatce nie może być więcej niż 12 odrębnych lokali mieszkalnych;
 - 6) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci dachowych; spadki połaci dachowych w zakresie od 30° do 45°;
 - 7) w przypadku zastosowania lukarn ustala się ich maksymalną szerokość wynoszącą 60% szerokości dachu;
 - 8) pokrycie dachów dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym, w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego;
 - 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu:
 - a) 6 m. od linii rozgraniczającej drogi KDL,
 - b) od 6 m. do 10 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych KDD;
 - 10) gabaryty obiektów – maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, w tym czwarta jako poddasze użytkowe.
4. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych i wewnętrznych, z wyjątkiem murowanych przegród lokalizowanych na granicy działki lub terenu stanowiących obiekty ochrony przeciwpożarowej.
 5. Ustala się obowiązek budowy wyłącznie zadaszonych i obudowanych miejsc gromadzenia odpadów (śmietników).
 6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m².
 7. Każda nowo wydzielona działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej.

§ 13.

Ustala się teren usług oznaczony symbolem 2U.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia i obiekty towarzyszące;
 - 2) parkingi;
 - 3) zieleń urządzona z małą architekturą;
 - 4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna = 0,01,
 - b) maksymalna = 0,50;
 - 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50%;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 10 m,
 - b) maksymalna wysokość budowli nie może być większa niż 15 m;
 - 5) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci dachowych; spadki połaci dachowych od 30° do 35°;
 - 6) pokrycie dachów dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym, w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego;
 - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu:

- a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej KDL,
- b) 8 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej KDW;
- 8) gabaryty obiektów – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne.
- 5. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych i wewnętrznych, z wyjątkiem murowanych przegród lokalizowanych na granicy działki lub terenu stanowiących obiekty ochrony przeciwpożarowej.
- 6. Ustala się obowiązek budowy wyłącznie zadaszonych o obudowanych miejsc gromadzenia odpadów (śmietników).
- 7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych: 500 m².
- 8. Każda wydzielona działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej

§ 14.

Ustala się teren usług kultu religijnego oznaczony symbolem 3UKr.

- 1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa kultu religijnego.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi;
 - 2) urządzenia i obiekty towarzyszące;
 - 3) zieleń urządzone z małą architekturą;
 - 4) parkingi;
 - 5) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
- 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna = 0,01,
 - b) maksymalna = 0,30;
 - 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50%;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 12 m., z dopuszczeniem przekroczenia tej wysokości przez dominantę w postaci dzwonnicy, lecz nie więcej niż do 16 m,
 - b) maksymalna wysokość budowli nie może być większa niż 15 m;
 - 5) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci dachowych; spadki połaci dachowych od 30° do 45°;
 - 6) pokrycie dachów dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym, w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego;
 - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej KDL,
 - b) 10 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej KDD,
 - c) 8 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej KDW;
 - 8) gabaryty obiektów – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, wymóg ten nie dotyczy dominanty tj. dzwonnicy.
- 4. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m².

§ 15.

Ustala się teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem 4US.

- 1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) sport i rekreacja;

- 2) zieleni urządzona.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) zabudowa usługowa stanowiąca nie więcej niż 10 % powierzchni terenu;
 - 2) parkingi – stanowiące nie więcej niż 25 % powierzchni terenu;
 - 3) urządzenia i obiekty towarzyszące;
 - 4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna = 0,
 - b) maksymalna = 0,45;
 - 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50%;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 11 m,
 - b) maksymalna wysokość budowli nie może być większa niż 15 m;
 - 5) dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
 - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu:
 - a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej KDL,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej KDD;
 - 7) gabaryty obiektów – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne.
5. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych, z wyjątkiem murowanych przegród lokalizowanych na granicy działki lub terenu stanowiących obiekty ochrony przeciwpożarowej.
6. Ustala się obowiązek budowy wyłącznie zadaszonych o obudowanych miejsc gromadzenia odpadów (śmietników).
7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych: 500 m².

§ 16.

Ustala się teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 5ZP.

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona,
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) parkingi – stanowiące nie więcej niż 25 % powierzchni terenu;
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
 - 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone, z nawierzchniami przepuszczalnymi.
4. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych.
5. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych: 50 m².

§ 17.

Ustala się teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem 6RM.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

- c) drogi gospodarcze transportu rolnego;
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna = 0,01,
 - b) maksymalna = 0,40;
 - 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 70 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźniki powierzchni zabudowy: maksymalnie 35% powierzchni działki;
 - 4) ustala się możliwość lokalizacji na jednej działce nie więcej niż 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 12 m,
 - b) maksymalna wysokość budowli nie może być większa niż 16 m;
 - 6) gabaryty obiektów – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
 - 7) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci dachowych; spadki połaci dachowych w zakresie od 35° do 45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, świetlików, mansard, zadaszeń nad gankami i wiatrolapami);
 - 8) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków oraz nad tarasami dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe;
 - 9) dopuszcza się stosowanie w wiatkach dachów jednospadowych lub dwuspadowych, dla takich obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia;
 - 10) pokrycie dachów dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym, w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego;
 - 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu:
 - a) 12,5 m od linii rozgraniczającej drogi gospodarczej transportu rolnego KDg,
 - b) 20 m od granicy terenu zamkniętego (terenu kolejowego), stanowiącej południową granicę obszaru objętego planem;
4. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, z siatki powlekanej oraz metalowe lub z metaloplastyki.
5. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych i wewnętrznych, z wyjątkiem murowanych przegród lokalizowanych na granicy działki lub terenu stanowiących obiekty ochrony przeciwpożarowej.
5. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m².
6. Każda nowo wydzielona działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej.

§ 18.

Ustala się tereny obsługi komunikacji oznaczone symbolami od 7.1KS do 7.5KS.

1. Przeznaczenie podstawowe: parkingi naziemne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia i obiekty towarzyszące;
 - 2) ciągi pieszo-jezdne;
 - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;

- 3) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone, z nawierzchniami nieprzepuszczalnymi.
4. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych.

§ 19.

Ustala się teren wód powierzchniowych oznaczony symbolem 8WS.

1. Przeznaczenie podstawowe: rowy melioracyjne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia i obiekty towarzyszące;
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

§ 20.

Ustala się teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 9KDL.

1. Linia rozgraniczająca terenu stanowi jednocześnie granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej.
3. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) zieleń urządzone.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m., zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się chodniki i ścieżki rowerowe.

§ 21.

Ustala się tereny dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 10.1KDD i 10.2KDD.

1. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej.
3. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) zieleń urządzone.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 7 m do 10 m., zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się chodniki i ścieżki rowerowe.

§ 22.

Ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami od 11.1KDW do 11.3KDW.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) zieleń urządzone.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających 10 m., zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23.

Ustala się teren drogi gospodarczej transportu rolnego oznaczony symbolem 12KDg.

1. Przeznaczenie podstawowe: ogólnodostępna droga gospodarcza transportu rolnego.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających 8 m., zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział IV Ustalenia końcowe.

§ 24.

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:

- 1) 10 % - dla terenów MW, U, US, RM;
- 2) 1% - dla pozostałych terenów.

§ 25.

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

§ 26.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej