

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenów w rejonie ulicy Starowiejskiej we wsi Smolec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 594) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVI/373/13 z dnia 26 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulicy Starowiejskiej we wsi Smolec, po stwierdzeniu, iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie wprowadzonej uchwałą Nr XXV/234/12 z dnia 27 września 2012r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulicy Starowiejskiej we wsi Smolec - w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2.

W planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych, a także terenów górniczych ze względu na brak występowania takich obszarów.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
 - 5) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza;
 - 6) symbole określające przeznaczenia terenów;
 - 7) lokalizacja zieleni wysokiej i średniej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 4.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć towarzyszące niezbędne urządzenia budowlane, dojeżdża i dojazdy do budynków i innych obiektów oraz zjazdy na działki;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanego budynku, a także słupy podcieni, schody, spoczniki oraz tarasy;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu lub przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć funkcję jaka przewidziana jest dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

- 4) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć funkcje, które mogą być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu;
- 5) powierzchni zabudowy budynków – należy przez to rozumieć powierzchnię pod nadziemnymi częściami budynków, mierzoną po zewnętrznym ich obrysie;
- 6) miejscu postojowym – należy przez to rozumieć stanowisko służące do parkowania pojazdów samochodowych - terenowe lub garażowe;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;

§ 5.

W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą nowych budynków i budowli, rozbudowywanych części istniejących budynków i budowli; nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej oraz istniejących budynków i budowli;
- 2) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków lub ich części oraz obiektów pomocniczych, znajdujących się w mniejszej odległości od dróg niż określają to wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) za zgodne z planem uznaje się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków o geometrii dachu lub wysokości niezgodnej z ustaleniami określonymi w planie, bez konieczności dostosowywania formy dachu i wysokości budynku do ustaleń planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w pkt 4;
- 4) w przypadku nadbudowy istniejących budynków oraz przebudowy istniejących budynków w zakresie zmiany geometrii dachu, obowiązują ustalenia określone w planie jak dla nowej zabudowy;
- 5) określone w planie ustalenia dotyczące geometrii dachów budynków nie wiążą obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) w terenie oznaczonym symbolem 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z handlem hurtowym, punktami skupu i składowania surowców wtórnych,
- 7) nakazuje się stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji (barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem), harmonizującej z otoczeniem - kolorystyka powinna być zbliżona do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień, cegła i dachówka ceramiczna,
- 8) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (oblicówka z paneli winylowych, PVC lub podobnych),

§ 6.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice - Środa Śląska”, gromadzącego wody podziemne w trzeciorzędowych utworach porowych;
- 2) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny:
 - a) oznaczone symbolami: MN/U – zaliczone do terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - b) oznaczone symbolami: RM – zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej,
- 3) inwestycje lokalizowane w granicach obszaru objętego planem, nie mogą powodować ponadnormatywnych uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) zakazuje się realizacji rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) uciążliwości związane z prowadzeniem działalności gospodarczej na danej działce nie mogą przekraczać granic tejże działki;
- 6) dopuszcza się realizację celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 7) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm;
- 8) ustala się zakaz lokalizacji obiektów przekraczających 25m wysokości, za wyjątkiem obiektów związanych z łącznością publiczną;
- 9) w terenach oznaczonych symbolami: MN/U, ZC, R, RM, ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników i urządzeń reklamowych oraz reklam instalowanych na ogrodzeniach;
- 10) maksymalna powierzchnia reklam i szyldów nie może przekraczać 2m²;

- 11) maksymalna powierzchnia reklam i szyldów lokalizowanych w terenach komunikacji drogowej nie może przekraczać 0,5m²;
- 12) ustala się nakaz nawiązywania gabarytami, formami architektonicznymi, materiałami i kolorystyką nowej zabudowy do tradycyjnych lokalnych rozwiązań architektonicznych.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze objętym granicą opracowania, wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych;
- 2) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8.

W zakresie sposobu i tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) na obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem pkt 2, ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych;
- 2) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów i urządzeń technicznych, handlowo-usługowych, higieniczno-sanitarnych oraz miejsc parkingowych związanych z obsługą cmentarza w granicach terenu KS;
- 3) sytuowanie obiektów, o których mowa w pkt 2 dopuszcza się na czas trwania świąt i uroczystości kościelnych oraz państwowych, z dopuszczeniem przedłużenia tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania o 7 dni poprzedzających i następujących po tym święcie lub uroczystości.

§ 9.

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

- 1) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek wynoszącą 700m²;
- 2) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 20m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się od 75° do 105°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1-3, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod drogi oraz infrastrukturę techniczną.

§ 10.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyznacza się strefy ochrony sanitarnej cmentarza w odległości 50m od granic terenu 1ZC oraz od granic istniejącego cmentarza znajdującego się poza obszarem opracowania planu, w zasięgu których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w przepisach odrębnych, a w szczególności w strefie zakazującej się lokalizacji:
 - a) budynków i pomieszczeń mieszkalnych,
 - b) budynków i lokali usługowych gastronomicznych oraz handlowych związanych z przechowywaniem artykułów żywnościowych,
 - c) studni służących do czerpania wody pitnej i do celów gospodarczych,
- 2) w granicach terenów: 1R, 1KS, 1KDL, 1MN/U, 1KDD, 2RM uwzględnia się przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV L-273, w stosunku do której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych,
- 3) z uwagi na lokalizację całości obszaru opracowania w powierzchni poziomej wewnętrznej lotniska Wrocław – Strachowice, wysokość obiektów budowlanych i naturalnych podlega ograniczeniom, do wysokości 168 m n.p.m.

§ 11.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy projektować w liniach rozgraniczających dróg lub w innych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób zapewniający racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie;

- 2) w przypadku realizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami wyznaczonymi w planie lub poza terenami komunikacji drogowej, należy zapewnić możliwość ich eksploatacji przez odpowiednie służby;
- 3) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w granicach wszystkich terenów wyznaczonych w planie;
- 5) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - ustala się zakaz lokalizacji indywidualnych ujęć wody do celów spożywczych,
 - b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia,
 - dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wyjątkiem energii wiatrowej,
 - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - docelowo ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej
 - do czasu realizacji sieci gazowej, dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,
 - d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego:
 - ustala się realizację sieci teletechnicznej, zgodnie z zapotrzebowaniem związanym z rozwojem nowych inwestycji,
 - na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie łączności publicznej, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych,
 - e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacyjnej,
 - do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych,
 - ustala się zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z utwardzonych terenów komunikacji samochodowej do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
 - wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki albo odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
 - ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora,
 - f) w zakresie zagospodarowania odpadów:
 - ustala się sposób zagospodarowania odpadów - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów, a miejsce takie należy obudować,
 - g) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło:
 - ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii;
- 6) określa się następujące warunki powiązania systemu infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:
 - a) sieci wodociągowej z ujęciami wody i stacjami uzdatniania wody w Pietrzykowicach i Smolcu, przy czym: dopuszcza się zmianę sposobu zasilania wodociągu, woda do celów pitnych i gospodarczych może być pobierana wyłącznie z sieci wodociągowej,
 - b) sieci kanalizacji sanitarnej z oczyszczalnią ścieków w Jurczycach, przy czym dopuszcza się zmianę miejsca odbioru ścieków,
 - c) sieci kanalizacji deszczowej z urządzeniami wodnymi, przy czym: ilość wód odprowadzanych do potoku „Ługowina II” nie może przekraczać wartości odpowiadającej naturalnemu spływowi powierzchniowemu jaki posiadał teren przed zmianą jego przeznaczenia, zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej uchwale, a nadmiar wód opadowych i roztopowych należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub do zbiorników retencyjnych; w przypadku przeprowadzenia działań inwestycyjnych zwiększających zdolności potoku „Ługowina II” w zakresie odbioru wód

opadowych i roztopowych, dopuszcza się zwiększenie ilości wód odprowadzanych wód – proporcjonalnie do wzrostu przepustowości cieku wodnego; dopuszcza się budowę urządzeń służących do retencji, rozsączania i magazynowania wód deszczowych,

- d) sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia z siecią dystrybucyjną, przy czym: dopuszcza się skablowanie lub przełożenie istniejącego odcinka napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia L-273 20 kV, nowe odcinki elektroenergetycznych linii niskiego napięcia należy prowadzić w formie kablowej.

§ 12.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo – jezdnych dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem drogi, infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, zieleni oraz obiektów małej architektury;
- 2) za zgodne z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo – jezdnych: miejsc postojowych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych oraz zjazdów;
- 3) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenów z dróg niższego rzędu;
- 4) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:
 - a) dla nowych budynków mieszkalnych: 2 stanowiska postojowe w obrębie działki, a w przypadku realizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 30m² powierzchni lokalu użytkowego,
 - b) dla nowych budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 40m² powierzchni całkowitej budynku usługowego,

§ 13.

W zakresie obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZC, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 1KS i 1WS i 2WS stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 14.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w terenie 1ZC obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 15 ust. 3;
- 2) w terenach: 1KDL, 1KDD, 2KDD, 1KS obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 15 ust. 5, 6, 7, 8.

ROZDZIAŁ 2 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 15.

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **1RM, 2RM, 3RM i 4RM** dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy zagrodowej**;
- 2) za zgodne z planem uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
 - b) budynków inwentarskich i gospodarczych,
 - c) towarzyszących budynków garażowych oraz obiektów pomocniczych,
 - d) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci infrastruktury technicznej oraz infrastruktura telekomunikacyjna w zakresie łączności publicznej;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) lokalizację budynku mieszkalnego dopuszcza się na działce o powierzchni nie mniejszej niż 5000m²,
 - b) w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 5000m²,

- c) w terenach 1RM i 2RM ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej teren 1KDL i 1KDD oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- d) w terenie 3RM ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej teren 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) w terenie 4RM ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej teren 1WS, zgodnie z rysunkiem planu,
- f) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 30 % powierzchni działki, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce nie może być niższy niż 0,05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce nie może przekraczać 0,6,
- g) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 50 % powierzchni działki;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynek mieszkalny należy realizować w formie budynków jednorodzinnych wolnostojącym,
 - b) budynek mieszkalny należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - c) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 10,0m,
 - d) maksymalna wysokość budynków inwentarskich i gospodarczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 10,0m,
 - e) ustala się minimalne gabaryty budynków 2m na 2m,
 - f) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych oraz obiektów pomocniczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6,0m,
 - g) ustala się zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego elewacji budynków,
 - h) ustala się nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych;
 - i) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1RM z drogi 1KDL,
 - b) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 2RM z dróg 1KDL i 1KDD,
 - c) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 3RM z drogi 2KDD,
 - d) obsługa komunikacyjna terenu 4RM z terenów poza obszarem opracowania.

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowo jednorodzinnej i usługowej;**
- 2) za zgodne z planem uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) budynków usługowych,
 - c) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych,
 - d) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo-usługową i usługową na minimum 700m²,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego na działce o powierzchni nie mniejszej niż 700m²,
 - c) w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 700m²
 - d) w terenie 1MN/U ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej 1KDL i 4m od 1KDD oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) w terenie 2MN/U ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 6,0m od linii rozgraniczającej 1KDL i 2KDD, 4m od 1KS oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) ustala się minimalne gabaryty budynków 2m na 2m,
 - g) w terenie 3MN/U ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 4,0m od linii rozgraniczającej 2KDD i 10m od 2WS, zgodnie z rysunkiem planu,

- h) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 50 % powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce nie może być niższy niż 0,05 a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce nie może przekraczać 1,0,
 - i) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 30 % powierzchni działki;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne należy realizować w formie budynków jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) w budynku usługowym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego,
 - c) budynki lokalizowane należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - d) maksymalna wysokość budynków, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 10,0m, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6,0m,
 - f) ustala się nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych;
 - g) w przypadku tynkowanych elewacji budynków należy stosować kolory pastelowe, stonowane,
 - h) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym.
 - 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1MN/U z dróg 1KDL i 1KDD,
 - b) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 2MN/U z dróg 1KDL i 2KDD,
 - c) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 3MN/U z drogi 2KDD.
3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZC**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: **cmientarze**;
 - 2) za zgodne z planem uznaje się lokalizację:
 - a) cmientarza,
 - b) budynku kaplicy,
 - c) towarzyszących budynków administracyjnych, gospodarczych i sanitarnych,
 - d) infrastruktury towarzyszącej;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna,
 - 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy biegnącą zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy działki,
 - c) ustala się obowiązek ukształtowania układu głównych alei i szpalerów drzew, a także układu budynków, prostopadle lub równolegle do linii wyznaczonych przez granice z działką nr 61/12 obręb Smolec, z dopuszczalnym odchyleniem $\pm 10^\circ$,
 - d) dopuszcza się pochówku w grobach ziemnych lub murowanych, w grobowcach, katakumbach i kolumbariach nie zagłębionych w gruncie,
 - e) obowiązuje dbałość o funkcjonalny i estetyczny charakter nawierzchni (place, chodniki, aleje), przy czym obowiązuje stosowanie rozwiązań spójnych stylistycznie oraz pod względem użytych materiałów, kolorystyki i kompozycji,
 - f) obowiązuje umieszczanie tablic informacyjnych w strefie wejściowej na teren cmientarza lub do budynku zlokalizowanego na tym terenie, przy czym tablice informacyjne muszą być zgrupowane w pionie lub poziomie oraz muszą posiadać jednakowe wymiary oraz jednakowe tło,
 - g) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych o treściach nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym terenu oraz działalnością gospodarczą i administracyjną, prowadzoną w budynkach zlokalizowanych na tym terenie,
 - h) dopuszcza się lokalizację zespołów zieleni kształtowanej o funkcjach ozdobnych i izolacyjnych, w szczególności szpalerów drzew i krzewów nasadzanych wzdłuż alei i ogrodzenia cmientarza, obiektów małej architektury,
 - i) dopuszcza się podwyższenie rzędnej terenu o 2m,
 - j) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 10 % powierzchni działki,
 - k) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym zapewnienia

możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych, odpowiedniego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych, w tym właściwej ilości i sposobu rozmieszczenia hydrantów zewnętrznych przeciwpożarowych oraz dostępu do punktów czerpania wody,

- 1) ilość minimalną miejsc postojowych i sposób ich realizacji określono w ust. 5 pkt 4 lit. a i b;

5) zasady kształtowania nowej zabudowy:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy określa się na 0,3,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy określa się na 0,01,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy określa się na 0,6,
- d) maksymalną wysokość zabudowy w przypadku budynków administracji i obsługi cmentarza oraz związanych z chowaniem zmarłych określa się na 9 m; w przypadku kaplicy cmentarnej określa się na 12 m, przy czym dopuszcza się indywidualną formę architektoniczną obiektu, w tym wprowadzenie części budynku stanowiącej dominantę wysokościową, taką jak wieża lub dzwonnica, o maksymalnej wysokości 18 m, przy czym taką wysokość może mieć jedynie część budynku odpowiadająca 30 % jego powierzchni, mierzonej w zewnętrznym obrysie murów na wysokości 1 m, w przypadku wolnostojącej dzwonnicy towarzyszącej kaplicy cmentarnej, w formie wieży lub dzwonu zawieszonego na przeznaczonej do tego celu konstrukcji określa się na 18 m,
- e) maksymalny poziom posadowienia parteru określa się na 0,80m;

7) w zakresie kształtowania dachów:

- a) należy stosować dachy: strome, rozumiane jako dachy o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30°-45°, dwuspadowe lub naczółkowe (dwuspadowe z dodatkowymi, krótkimi połaciami w kształcie trójkąta na ścianach szczytowych), pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub dachówką wizualnie odpowiadającą dachówce ceramicznej (betonową lub cementową), w przypadku budynku kaplicy i obiektów jej towarzyszących dopuszcza się zastosowanie (wymienne z dachówką) blachy płaskiej szlachetnej (miedzianej lub tytanowo-cynkowej),
 - b) zakazuje się stosowania: dachów płaskich (stropodachów) oraz dachów o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 30°, dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy, dachówki o dużym połysku, takiej jak dachówka szkliwiona (glazurowana), blachodachówki, blachy trapezowej oraz blachy stalowej płaskiej (ocynkowanej lub alucynkowanej);
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do dróg publicznych 1KDL i 2KDD terenu 1ZC zapewnia się poprzez teren 1KS.

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1R** dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren rolniczy**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci infrastruktury technicznej oraz infrastruktura telekomunikacyjna w zakresie łączności publicznej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej oraz obiektów kubaturowych.

5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KS**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren komunikacji**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci infrastruktury technicznej oraz infrastruktura telekomunikacyjna w zakresie łączności publicznej;
- 3) za zgodne z planem uznaje się lokalizację:
 - a) parkingów, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo jezdnych,
 - b) infrastruktury towarzyszącej,
 - c) zieleni i obiektów małej architektury;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wskazuje się obowiązek usytuowania na terenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 20,
 - b) liczbę miejsc postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych należy ustalać w zależności od potrzeb, przy czym miejsca te bilansują się w ramach ilości miejsc postojowych określonych w lit. a,
 - c) w przypadku dróg wewnętrznych i ciągów pieszo jezdnych dopuszcza się realizację nawierzchni jednoprzestrzennej, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,

- d) nawierzchnie dróg i miejsc postojowych należy urządzić w sposób uniemożliwiający spływ wód opadowych i roztopowych na teren cmentarza,
 - e) wskazuje się obowiązek usytuowania na terenie, zgodnie z rysunkiem planu, zieleni izolującej (wysokiej i średniej), przy czym dopuszcza się przerwanie ciągłości szpaleru zielenina odcinku dojść i przejazdów,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 30 % powierzchni działki,
6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie terenu: **tereny dróg publicznych – droga lokalna**;
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających w granicach władania lecz nie mniej niż 12m zgodnie z rysunkiem planu .
7. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie terenu: **tereny dróg publicznych - droga dojazdowa**;
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
8. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDD**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie terenu: **tereny dróg publicznych - droga dojazdowa**;
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość 2KDD w liniach rozgraniczających od 10m do 15m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się przykrycie, zarurowanie potoku Ługowina II i urządzenia na nim drogi.
9. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDg**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie terenu: **droga transportu rolnego**;
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – w granicach władania.
10. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1WS i 2WS**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie terenu: **tereny wód powierzchniowych**;
 - 2) w granicach terenu, obejmującego ciek Ługowina II, dopuszcza się:
 - a) wykonywanie przepustów oraz przejść dróg, dojazdów i dojść przez teren wód powierzchniowych, a także częściowe lub całkowite przykrycie, zarurowanie potoku Ługowina II,
 - b) budowle hydrotechniczne.

ROZDZIAŁ 3 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16.

Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 1RM, 2RM, 3RM i 4RM;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§ 18.

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