

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów
w rejonie ulic Chłopskiej i Wrocławskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 poz. 647 ze zmianami), w związku z uchwałą nr XXVIII/283/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulic Chłopskiej i Wrocławskiej oraz po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętej uchwałą Nr XXV/234/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 września 2012 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulic Chłopskiej i Wrocławskiej, zwaną dalej zmianą planu.

2. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek zmiany planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu - załącznik nr 2;
- 2) 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- załącznik nr 3.

§2. Zmiana planu obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym Smolec w gminie Kąty Wrocławskie.

§3. 1. Zmiana planu określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W obszarze objętym zmianą planu nie stwierdzono występowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§4. 1. Obowiązującymi ustaleniami zmiany planu są elementy ujęte w treści rysunku zmiany planu:

- 1) granica zmiany planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oznaczenia określające przeznaczenie terenów;
- 6) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku zmiany planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń zmiany planu.

§5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) 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;
- 2) liniach rozgraniczających- należy przez to rozumieć linie, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- rozumie się przez to linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną ścianę zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tych liniach; okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, ogrodzeń i małej architektury;
- 4) obowiązujących liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie na których musi być usytuowane min. 80% długości frontowej ściany zabudowy; okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5m; obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, ogrodzeń i małej architektury;
- 5) podstawowym przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) terenie- należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 7) usługach- należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, obejmujące działalności związane z pracą nieprodukcyjną, wykonywaną w zakresie dopuszczonym przepisami prawa budowlanego, w zakresie ograniczonym do: gastronomii, handlu, edukacji, ochrony zdrowia, powierzchni biurowych;
- 8) uzupełniającym przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi wyłącznie uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym.

§6. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego Nr 7/14/80-27 AZP zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy przeprowadzić po zapewnieniu badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się przestrzenie publiczne w liniach rozgraniczających tereny dróg:
 - a) zbiorczej, oznaczonej symbolem 1KDZ,
 - b) zbiorczej, oznaczonej symbolem 1KDL;
- 2) w granicach przestrzeni publicznych: dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni.

§8. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji ustaleń zmiany planu dopuszcza się w całym obszarze objętym jej ustaleniami dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

§9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;

- 2) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym:
 - minimalna wielkość działki: 250 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 7,50 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym:
 - minimalna wielkość działki: 450 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 12m,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym:
 - minimalna wielkość działki: 700 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20m,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - minimalna wielkość działki: 2000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 50m,
 - e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 75° - 90°;
- 3) nie ustala się parametrów nieruchomości wydzielonych dla poszerzenie pasów drogowych, dróg oraz terenów infrastruktury technicznej.

§10. 1. Obszar ograniczonego użytkowania ustanowiony dla lotniska Wrocław- Strachowice nie obejmuje obszaru planu ani z nim nie graniczy, przy czym obszar objęty planem znajduje się w strefie startów i lądowań samolotów dla lotniska Wrocław- Strachowice.

2. Przy realizacji zabudowy, uwzględniając sąsiedztwo lotniska Wrocław- Strachowice, zaleca się stosowanie materiałów o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

§11. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących odcinków oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nowych naziemnych odcinków sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, w sytuacji braku możliwości spełnienia tego warunku, dopuszcza się realizację odcinków sieci na terenach przyległych;
- 4) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej w obszarze objętym zmianą planu z układem zewnętrznym.

§12. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zakaz budowy ujęć wody pitnej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę użytkową z gminnej sieci wodociągowej;
- 3) dopuszcza się przebiegi sieci magistralnych.

§13. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 2) odbiór ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) utrzymanie istniejących elementów kanalizacji sanitarnej, w tym sieci magistralnych, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i modernizacji.

§14. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) dla terenów stanowiących powierzchnię biologicznie czynną: dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu;
- 2) dla terenów zabudowy: nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki z zastosowaniem zbiorników retencyjno- odparowujących, studni chłonnych lub drenażu w zasięgu powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) dla terenów komunikacji drogowej: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej.

§15. W zakresie melioracji ustala się nakaz przebudowy odcinków niezainwentaryzowanej sieci drenarskiej, ujawnionej w trakcie prac budowlanych.

§16. W zakresie energetyki:

- 1) dopuszcza się budowę nowych sieci energetycznej na wszystkich terenach komunikacji drogowej oraz na terenach przyległych;
- 2) obowiązuje zakaz budowy słupowych stacji transformatorowych;
- 3) dopuszcza się możliwość korzystania z odnawialnych źródeł energii z wykluczeniem turbin wiatrowych.

§17. W zakresie paliw gazowych dopuszcza się:

- 1) budowę nowych sieci gazowych terenach komunikacji drogowej oraz na terenach przyległych;
- 2) lokalizowanie w obrębie terenów zabudowy zbiorników na gaz do celów grzewczych.

§18. 1. W zakresie sieci telekomunikacyjnych ustala się utrzymanie istniejącej oraz dopuszcza się jej rozbudowę, modernizację.

2. Dopuszcza się budowę nowych sieci telekomunikacyjnych w obrębie pasów infrastruktury na wszystkich wydzielonych na rysunku planu terenach komunikacji drogowej oraz na terenach przyległych.

§19. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych źródeł energii cieplnej zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza.

§20. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§21. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi,
 - b) garaże miejsca postojowe, dojazdy,
 - c) zieleni;
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej 1KDW;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uciążliwości akustyczne nie mogą przekraczać granic działki na której znajduje się potencjalne źródło emisji dźwięku;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji zabudowy:
 - szeregowej,
 - bliźniaczej,
 - wolnostojącej,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy:
 - szeregowej, bliźniaczej: 0.70,
 - wolnostojącej: 0.40,
 - c) minimalna intensywność zabudowy:
 - szeregowej, bliźniaczej: 0.30,
 - wolnostojącej: 0.20,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie:
 - szeregowej, bliźniaczej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - wolnostojącej: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - szeregowej: 12,00m,
 - wolnostojącej, bliźniaczej: 10,00m,
 - f) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych w zabudowie:
 - szeregowej: do 3, w tym poddasze użytkowe,
 - wolnostojącej, bliźniaczej: do 2, w tym poddasze użytkowe,
 - g) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:

- w minimalnej ilości 2 miejsc na 1 lokal mieszkalny,
- w formie stanowisk postojowych lub garażu w obrębie działki budowlanej,
- h) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej zabudowy:
 - szeregowej, bliźniaczej: do 9,00m,
 - wolnostojącej: do 21,00m,
- i) nakaz stosowania dachów stromych, symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie od 22^o do 45^o,
- j) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniu grafitowym lub ceglastym,
- k) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku zmiany planu przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- l) nakaz lokalizacji zabudowy z uwzględnieniem położenia głównej kalenicy dachu równolegle względem obowiązujących linii zabudowy,
- m) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż:
 - 700m² - dla zabudowy wolnostojącej,
 - 450m² - dla zabudowy bliźniaczej,
 - 250m² - dla zabudowy szeregowej;
- 6) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 700 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 450 m²,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 250 m².

§22. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **3MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi,
 - b) garaże, miejsca postojowe, dojazdy,
 - c) zieleni;
- 3) obsługa komunikacyjna:
 - a) dla nowej zabudowy z drogi dojazdowej 2KDW,
 - b) dla istniejącej zabudowy na działkach 194/2, 193/7 z drogi powiatowej w ciągu ul. Chłopskiej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uciążliwości akustyczne nie mogą przekraczać granic działki na której znajduje się potencjalne źródło emisji dźwięku;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji zabudowy:
 - bliźniaczym,
 - wolnostojącym,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy:
 - bliźniaczej: 0.70,
 - wolnostojącej: 0.40,
 - c) minimalna intensywność zabudowy:
 - bliźniaczej: 0.30,
 - wolnostojącej: 0.20,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie:
 - bliźniaczej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - wolnostojącej: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 10,00m,
 - f) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych do: 2, w tym poddasze użytkowe,
 - g) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:
 - w minimalnej ilości 2 miejsc na 1 lokal mieszkalny,
 - w formie stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej,
 - h) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej zabudowy:
 - bliźniaczej: do 9,00m,
 - wolnostojącej: do 15,00m,
 - i) nakaz stosowania dachów stromych, symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie od 30^o do 45^o,

- j) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniu grafitowym lub ceglastym,
 - k) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku zmiany planu przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - l) nakaz lokalizacji zabudowy z uwzględnieniem położenia głównej kalenicy dachu równolegle względem obowiązujących linii zabudowy,
 - m) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż:
 - 700m² - dla zabudowy wolnostojącej,
 - 450m² - dla zabudowy bliźniaczej,
- 6) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 700 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 450 m².

§23. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **4MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi,
 - b) garaże, miejsca postojowe, dojazdy,
 - c) zieleni;
- 3) obsługa komunikacyjna: z ciągu pieszo-jezdnego 1KDPJ,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uciążliwości akustyczne nie mogą przekraczać granic działki na której znajduje się potencjalne źródło emisji dźwięku;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji zabudowy wolnostojącej,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0.40,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0.30,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 10,00m,
 - f) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych do: 2, w tym poddasze użytkowe,
 - g) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:
 - w minimalnej ilości 2 miejsc na 1 lokal mieszkalny,
 - w formie stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej,
 - h) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 15,00m,
 - i) nakaz stosowania dachów stromych, symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie od 30^o do 45^o,
 - j) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniu grafitowym lub ceglastym,
 - k) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku zmiany planu przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - l) nakaz lokalizacji zabudowy z uwzględnieniem położenia głównej kalenicy dachu równolegle względem obowiązujących linii zabudowy,
 - m) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż:
 - 700m² - dla zabudowy wolnostojącej,
 - 450m² - dla zabudowy bliźniaczej,
- 6) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 700 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 450 m².

§24. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **2MN, 5MN, 6MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi,
 - b) garaże, miejsca postojowe, dojazdy,
 - c) zieleni;
- 3) obsługa komunikacyjna:

- a) z drogi wewnętrznej 1KDW (teren 2MN),
- b) z drogi wewnętrznej 2KDW (tereny: 5MN, 6MN);
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uciążliwości akustyczne nie mogą przekraczać granic działki na której znajduje się potencjalne źródło emisji dźwięku;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji zabudowy:
 - bliźniaczym,
 - wolnostojącym,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy:
 - bliźniaczej: 0.70,
 - wolnostojącej: 0.40,
 - c) minimalna intensywność zabudowy:
 - bliźniaczej: 0.30,
 - wolnostojącej: 0.20,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie:
 - bliźniaczej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - wolnostojącej: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 10,00m,
 - f) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych do: 2 w tym poddasze użytkowe,
 - g) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:
 - w minimalnej ilości 2 miejsc na 1 lokal mieszkalny,
 - w formie stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej,
 - h) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej zabudowy:
 - bliźniaczej: do 9,00m,
 - wolnostojącej: do 15,00m,
 - i) nakaz stosowania dachów stromych, symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45°,
 - j) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniu grafitowym lub ceglastym,
 - k) nakaz lokalizacji zabudowy z uwzględnieniem położenia głównej kalenicy dachu równoległe względem obowiązujących linii zabudowy,
 - l) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż:
 - 700m² - dla zabudowy wolnostojącej,
 - 450m² - dla zabudowy bliźniaczej;
- 6) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 700 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 450 m².

§25. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **1MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi w parterach budynków,
 - b) miejsca postojowe, dojazdy,
 - c) zieleni;
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej 1KDW;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uciążliwości akustyczne nie mogą przekraczać granic działki na której znajduje się potencjalne źródło emisji dźwięku;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.70,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.30,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00 m,
 - e) ograniczenie ilości lokali do: 12 mieszkań w jednym segmencie budynku lub jednej klatce schodowej,
 - f) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:

- w minimalnej ilości 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - w formie stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej,
 - g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków: do 24,00m dla jednego segmentu pierzei,
 - h) nakaz stosowania dachów symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45°, lub mansardowych, symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie od 22° do 60°,
 - i) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniu grafitowym lub ceglastym,
 - j) nakaz lokalizacji zabudowy z uwzględnieniem położenia głównej kalenicy dachu równolegle względem obowiązujących linii zabudowy;
- 6) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m².

§26. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi zbiorczej w ciągu drogi wojewódzkiej DW370;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających terenu służącego poszerzeniu przyległego pasa drogowego w granicach planu w zakresie od 3.50m do 4,00m, z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
 - c) dopuszczenie budowy dwustronnych chodników o minimalnej szerokości 1,2 m.

§27. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi lokalnej w ciągu drogi powiatowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających terenu służącego poszerzeniu przyległego pasa drogowego w granicach planu od 0,50 do 3,50m, z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie wycinki drzew rosnących w pasie drogowym dla usunięcia kolizji z planowanymi wyjazdami z terenów przyległych oraz działań mających na celu bezpieczeństwo użytkowników drogi,
 - c) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§28. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: w zakresie od 10,00m do 14,00m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna szerokość jezdni na 5,5m,
 - c) dopuszczenie budowy chodników o minimalnej szerokości 1,2 m,
 - d) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§29. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **2KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8,00 m do 20,00 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna szerokość jezdni na 4,5m,
 - c) dopuszczenie budowy chodników o minimalnej szerokości 1,2 m,
 - d) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§30. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1KDPJ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszo- jezdny;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8,00 m do 20,00 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna szerokość jezdni na 4,5m,
 - c) dopuszczenie budowy chodników o minimalnej szerokości 1,2 m,
 - d) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§31. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1KDp** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zagospodarowanie w formie ciągu pieszego.

§30. Dla terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1TI** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszczenie budowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§32. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w wysokości 0,1% dla terenów:
 - a) KDZ- drogi zbiorczej,
 - b) KDL- drogi lokalnej,
 - c) KDW- dróg wewnętrznych,
 - d) KDPJ- ciągu pieszo- jezdnego,
 - e) KDP- ciągu pieszego,
 - f) TI- infrastruktury technicznej;
- 2) w wysokości 10% dla terenów:
 - a) MN- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MW- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

§34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Kąty Wrocławskie.