

**Uchwała Nr ....**  
**Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich**  
**z dnia ....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulic Popieluszki i 1 Maja**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 poz. 594), 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 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XXVI/251/12 z dnia 25 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie dla terenów w rejonie ulic Popieluszki i 1 Maja oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętego uchwałą Nr XXV/234/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 września 2012 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**

**Ustalenia podstawowe**

**§1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulic Popieluszki i 1 Maja, zwany dalej planem.

**2.** Integralną częścią planu jest rysunek 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 planu - załącznik nr 2;
- 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 3.

**§2. 1.** Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym miasta Kąty Wrocławskie.

**2.** Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

**§3. 1.** W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu 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;
- 7) 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;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) 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 ustaleniami planu nie stwierdzono występowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

**§4. 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;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oznaczenia określające przeznaczenie terenów;
- 6) granica strefy A ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica strefy B ochrony konserwatorskiej;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 9) budynki wskazane do ujęcia w Gminnej Ewidencji Zabytków.

**2.** Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń 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) powierzchni zabudowy- rozumie się przez to powierzchnię mierzoną po zewnętrznym obrysie murów budynku;
- 7) terenie- należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 8) usługach- należy przez to rozumieć działalności związane z pracą nieprodukcyjną, w odróżnieniu od czynności prowadzących do produkcji dóbr materialnych, w szczególności: administrację, gastronomię, handel, drobne naprawy, edukację, ochronę zdrowia, powierzchnie biurowe;
- 9) usługach publicznych- należy przez to rozumieć działalności związane z wykonywaniem ogólnodostępnych usług z zakresu administracji publicznej, kultury, oświaty, edukację, ochronę zdrowia;
- 10) 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.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej**

**§6.1.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się następujące strefy:

- 1) strefę A ochrony konserwatorskiej;
- 2) strefę B ochrony konserwatorskiej oraz obszar wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 3) strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

**2.** W granicach strefy A ochrony konserwatorskiej:

- 1) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic przebiegu linii zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych, i zespołów zabudowy, kompozycję historycznej zieleni,) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zielenią);
- 2) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
- 3) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły i jej formy architektonicznej (podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, kolorystyki, stolarki okien i drzwi) oraz nawiązanie formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 4) nowopowstająca zabudowa winna rygorystycznie powtarzać przebieg pierwotnej linii zabudowy oraz winna być kształtowana w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne, w nawiązaniu do zachowanej historycznej zabudowy;
- 5) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 6) przy tworzeniu nowej zabudowy obowiązuje wymóg stosowania tradycyjnych materiałów elewacyjnych i. należy dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowych zespołów budowlanych i jego poszczególnych obiektów;
- 7) należy usunąć obiekty dysharmonizujące lub pozostawić je do śmierci technicznej;
- 8) należy likwidować obiekty tymczasowe;
- 9) w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;
- 10) obowiązuje zakaz umieszczania reklam lub innych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem;
- 11) wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych.

**3.** W granicach strefy B ochrony konserwatorskiej:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycje wnętrza urbanistycznych oraz kompozycję zieleni, należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne;
- 2) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 3) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej (w przypadku istniejącego obiektu- po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią);
- 4) formę nowych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej wartościowej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia;
- 5) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 6) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne, elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie, dopuszcza się pozostawienie ich do śmierci technicznej;
- 7) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku

przyrodniczych elementów krajobrazu, jaki w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;

- 8) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu.

4. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy przeprowadzić po zapewnieniu badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§7.1.** Obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w granicach historycznego układu przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, w tym obszarze znajdują się następujące obiekty wskazane do ujęcia w Gminnej Ewidencji Zabytków:

- 1) budynek mieszkalny, ul. 1 Maja 31;
- 2) budynek mieszkalny, ul. 1 Maja 35;
- 3) willa, ul. 1 Maja 37;
- 4) budynek mieszkalny, ul. 1 Maja 39;
- 5) budynek mieszkalny, ul. 1 Maja 41;
- 6) zespół Domu Małego Dziecka, ul. 1 Maja 43;
- 7) budynek mieszkalny, ul. 1 Maja 45;
- 8) budynek mieszkalny, ul. Popiełuszki 8.

2. Dla wymienionych budynków obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obiekty zabytkowe należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 2) należy zachować rozplanowanie, bryłę, kształt i geometrię dachów budynków oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane oraz kolorystykę elewacji, utrzymać a w zniszczonych fragmentach odtworzyć zniszczony detal architektoniczny;
- 3) należy chronić zachowany układ i wystrój wnętrz oraz dążyć do jego odtworzenia w przypadku gdy uległ znaczącym zmianom;
- 4) należy zachować kształt rozmiary i rozmieszczeni otworów w elewacji zgodnie z historycznym wizerunkiem budynków;
- 5) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi w zakresie geometrii i podziałów;
- 6) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych oraz elementy reklamy należy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów.

### **Rozdział 3**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

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

- 1) wyznacza się przestrzeń publiczną w liniach rozgraniczających tereny:
  - a) dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDD,
  - b) zieleni parkowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZP;
- 2) w granicach przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i zieleni.

### **Rozdział 4**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

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

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

### **Rozdział 5**

#### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§10.** 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) minimalną wielkość działki: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki: 20m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 75° - 90°;
- 3) nie ustala się parametrów nieruchomości wydzielonych do poszerzenia pasów drogowych, dróg oraz terenów infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 6**

### **Zasady i warunki ochrony wód podziemnych**

**§11.** Obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 319 "Subzbiornik Prochowice- Środa Śląska". Ochrona jego zasobów jest realizowana poprzez zasady gospodarki wodno- ściekowej, którą definiują przepisy rozdziału nr 7 niniejszej uchwały.

## **Rozdział 7**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§12.** 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 planem z układem zewnętrznym.

**§13.** W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę użytkową z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się przebiegi sieci magistralnych.

**§14.** Dla sieci kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odbiór ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) utrzymanie istniejących elementów kanalizacji sanitarnej, w tym sieci magistralnych, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy na etapie realizacji nowej zabudowy.

**§15.** 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: dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
- 3) dla terenów komunikacji drogowej: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
- 4) na terenach zainwestowanych dopuszcza się zastosowanie studni chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących oraz innych urządzeń hydrotechnicznych służących zagospodarowaniu wód roztopowych i opadowych.

**§16. 1.** Dla istniejących sieci energetycznych ustala się:

- 1) dopuszczenie przebudowy lub przemieszczenia stacji transformatorowej dla zapewnienia zasilania planowanych obiektów;
- 2) utrzymanie zasilania stacji transformatorowej za pośrednictwem linii SN;
- 3) dopuszczenie budowy dodatkowych stacji transformatorowych.

**2.** Plan dopuszcza budowę nowych sieci energetycznej SN i nn na wszystkich wydzielonych na rysunku planu terenach komunikacji drogowej oraz na terenach przyległych za zgodą władającego.

**§17.** W zakresie paliw gazowych plan dopuszcza:

- 1) budowę nowych sieci gazowych w obrębie pasów infrastruktury na wszystkich wydzielonych na rysunku planu

- terenach komunikacji drogowej;
- 2) lokalizowanie w obrębie terenów zabudowy zbiorników na gaz do celów grzewczych;
  - 3) rozbudowa dystrybucyjnej sieci gazowej oraz przyłączanie nowych odbiorców może odbywać się w uzgodnieniu z operatorem sieci w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych dostarczenia paliwa gazowego przez przedsiębiorstwo energetyczne.

**§18. 1.** Dla istniejących sieci telekomunikacyjnych ustala się ich utrzymanie oraz ewentualną ich rozbudowę z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury.

**2.** Plan dopuszcza budowę nowych sieci telekomunikacyjnych w obrębie pasów infrastruktury na wszystkich wydzielonych na rysunku planu terenach komunikacji drogowej oraz na terenach przyległych za zgodą władającego.

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

**§20.** Ustala się następujące zasady gromadzenia i usuwania stałych odpadów komunalnych:

- 1) dopuszczenie wprowadzania systemu wstępnej segregacji odpadów;
- 2) nakaz gromadzenia odpadów w szczelnych pojemnikach w obrębie posesji;
- 3) nakaz usuwania odpadów do punktów składowania odpadów stanowiących elementy gminnego systemu utylizacji odpadów komunalnych.

## **Rozdział 8**

### **Przepisy szczegółowe**

**§21.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa gospodarcza,
  - b) garaże, miejsca postojowe, dojazdy,
  - c) zieleni;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - a) ustala się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejącego budynku mieszkalnego,
  - b) dopuszcza się wprowadzanie nowej zabudowy gospodarczej,
  - c) dopuszcza się możliwość rozbiórki istniejącej zabudowy gospodarczej,
  - d) ustala się obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej: drogi wojewódzkiej Nr DW346;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej: nakaz ochrony budynku mieszkalnego wskazanego do ujęcia w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z §7 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - zachowanie wysokości istniejącego budynku mieszkalnego,
    - 5,00m dla budynków gospodarczych,
  - e) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych do:
    - 3 z poddaszem użytkowym dla budynku mieszkalnego,
    - 1 dla budynków gospodarczych;
  - f) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:
    - w minimalnej ilości 1 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
    - w formie stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej,
  - g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 15,00m,
  - h) nakaz stosowania w budynkach gospodarczych dachów płaskich lub stromych, symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45°,

i) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązującej linii zabudowy.

**§22.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług w parterach, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MWu, 2MWu** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) usługi w parterach budynków o podstawowym przeznaczeniu terenu,
  - b) zabudowa gospodarcza,
  - c) garaże, miejsca postojowe, dojazdy,
  - d) zieleni;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków mieszkalnych,
  - b) dopuszcza się wprowadzanie nowej zabudowy:
    - mieszkaniowej wielorodzinnej w formie budynków wolnostojących,
    - gospodarczej,
  - c) dopuszcza się możliwość rozbiórki istniejącej zabudowy gospodarczej,
  - d) zakazuje się lokalizację zabudowy w pasie o szerokości 3,00 m przyległym do terenu 1WS (dotyczy terenu 2MWu),
  - e) ustala się obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych:
    - teren 1MWu- z dróg wojewódzkich Nr DW346, DW347,
    - teren 2MWu- drogi wojewódzkiej Nr DW347, drogi dojazdowej 1KDD;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej: nakaz ochrony budynków mieszkalnych wskazanych do ujęcia w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z §7 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - zachowanie wysokości istniejących budynków mieszkalnych,
    - 15,00m dla nowych budynków mieszkalnych,
    - 5,00m dla budynków gospodarczych,
  - e) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych do:
    - 3 z poddaszem użytkowym dla budynku mieszkalnego,
    - 1 dla budynków gospodarczych,
  - f) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:
    - w minimalnej ilości 1 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
    - w formie stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej,
  - g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 15,00m,
  - h) nakaz stosowania w budynkach gospodarczych dachów płaskich lub stromych, symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - i) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy.

**§23.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MWU** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) usługi,
  - b) usługi publiczne,
  - c) garaże, miejsca postojowe, dojazdy,
  - d) zieleni;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków mieszkalnych,

- b) dopuszczenie adaptacji obecnej funkcji zespołu zabudowy Domu Małego Dziecka dla potrzeb podstawowego oraz uzupełniającego przeznaczenia terenu,
- c) nakaz zachowania wnętrza urbanistycznego- dziedzica w zespole zabudowy Domu Małego Dziecka z przeznaczeniem na tereny komunikacji i zieleni urządzonej,
- d) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych: drogi wojewódzkiej Nr DW346, drogi dojazdowej 1KDD;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej: nakaz ochrony budynków wskazanych do ujęcia w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z §7 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - zachowanie wysokości istniejących budynków mieszkalnych,
    - 5,00m dla budynków gospodarczych,
  - e) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych do 3 z poddaszem użytkowym,
  - f) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:
    - w minimalnej ilości: 1 miejsca na 1 lokal mieszkalny lub 1 miejsca na 30 m<sup>2</sup> powierzchni wewnętrznej budynków przeznaczonych pod usługi,
    - w formie stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej,
  - g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 15,00m,
  - h) nakaz stosowania dachów płaskich lub stromych, symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie od 30<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>,
  - i) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy.

**§24.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MWU** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) usługi,
  - b) garaże, miejsca postojowe, dojazdy,
  - c) zieleń;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - a) nakaz wprowadzania nowej zabudowy w układzie pierzejowym,
  - b) nakaz sytuowania głównej kalenicy dachu równoległe do obowiązujących linii zabudowy,
  - c) nakaz stosowania w wystroju elewacji i poszyciu dachów elementów ceramicznych (cegła, dachówka) zgodnych pod względem faktury i kolorystyki z materiałami zastosowanymi w obiektach położonego w sąsiedztwie zespołu zabudowy Domu Małego Dziecka,
  - d) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych: drogi dojazdowej 1KDD;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 15,00m,
  - e) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych do 3 z poddaszem użytkowym,
  - f) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:
    - w minimalnej ilości: 1 miejsca na 1 lokal mieszkalny lub 1 miejsca na 30 m<sup>2</sup> powierzchni wewnętrznej budynków przeznaczonych pod usługi,
    - w formie stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej,
  - g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 50,00m,

- h) nakaz stosowania dachów płaskich lub stromych, symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
- i) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy.

**§25.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MWU**, **4MWU** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) usługi,
  - b) garaże, miejsca postojowe, dojazdy,
  - c) zieleń;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - a) nakaz wprowadzania nowej zabudowy w układzie pierzejowym,
  - b) nakaz sytuowania głównej kalenicy dachu równoległe do obowiązujących linii zabudowy,
  - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - d) zakaz lokalizacji zabudowy w pasie o szerokości 3,00 m przyległym do terenu 1WS (dotyczy terenu 4MWU),
  - e) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych: drogi dojazdowej 1KDD;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 15,00m,
  - e) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych do 3 z poddaszem użytkowym,
  - f) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:
    - w minimalnej ilości: 1 miejsca na 1 lokal mieszkalny lub 1 miejsca na 30 m<sup>2</sup> powierzchni wewnętrznej budynków przeznaczonych pod usługi,
    - w formie stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej,
  - g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 50,00m,
  - h) nakaz stosowania dachów płaskich lub stromych, symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - i) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

**§26.** Dla terenów zabudowy usług handlu, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UH** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usług handlu,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) miejsca postojowe, dojazdy,
  - b) zieleń;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - a) dopuszczenie rozbiórki istniejącej zabudowy,
  - b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy usług handlu w formie budynku wolno stojącego,
  - c) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,
  - d) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej: drogi wojewódzkiej Nr DW347 za pośrednictwem ciągu pieszo-jezdnego 1KDpj usytuowanego w granicach działki nr 25/2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 9,00m,
  - e) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:
    - w minimalnej ilości: 12 miejsc,
    - w formie placu postojowego realizowanego w obrębie działki budowlanej,

- f) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 50,00m,
- g) nakaz stosowania dachów symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45°,
- h) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

**§27.** Dla terenów zabudowy usług publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UP** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usług publicznych,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) usługi,
  - b) miejsca postojowe, dojazdy,
  - c) zieleni;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszczenie utrzymania parametrów kształtowania zabudowy istniejącego budynku,
  - a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy w formie budynków wolno stojących,
  - b) zakaz lokalizacji zabudowy w pasie o szerokości 3,00 m przyległym do terenu 1WS (dotyczy terenu 2MWu),
  - c) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych: drogi dojazdowej 1KDD;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 9,00m,
  - e) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:
    - w minimalnej ilości: 20 miejsc,
    - w formie placu postojowego realizowanego w obrębie działki budowlanej,
  - f) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 50,00m,
  - g) nakaz stosowania dachów symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45°,
  - h) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

**§28.** Dla terenów zieleni parkowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zieleni parkowa;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: obiekty sportu i rekreacji;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszczenie realizacji obiektów sportu i rekreacji, małej architektury, oświetlenia, ciągów komunikacji pieszej, rowerowej,
  - b) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) nakaz zachowania starodrzewu,
  - b) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zieleni urządzonej.

**§29.** Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS, 2 WS** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizację obiektów inżynierskich i infrastruktury technicznej.

**§30.** Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny drogi dojazdowej, publicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszczenie likwidacji lub przebudowy istniejących rowów odwadniających,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m, z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) minimalna szerokość jezdni 5,5m,
  - d) nakaz budowy dwustronnych chodników o minimalnej szerokości 1,5 m,
  - e) dopuszczenie wycinki drzew rosnących w pasie drogowym dla usunięcia kolizji z planowanymi wyjazdami z terenów przyległych oraz działań mających na celu bezpieczeństwo użytkowników drogi,

- f) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- g) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

**§31.** Dla terenów ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDpj** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-jezdny, publiczny;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zagospodarowanie w formie ciągu pieszo-jezdnego.

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

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - a) dopuszczenie eksploatacji istniejących urządzeń,
  - b) dopuszczenie budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 9**

### **Przepisy końcowe**

**§33.** 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) KDD- dróg dojazdowych,
  - b) KDpj- ciągu pieszo-jezdnego,
  - c) TI- infrastruktury technicznej,
  - d) UP- usług publicznych,
  - e) ZP- zieleni parkowej,
  - f) WS- wód powierzchniowych;
- 2) w wysokości 30% dla terenów:
  - a) MW- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) MWu- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług w parterach,
  - c) MWU- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług,
  - d) UH- usług handlu.

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

**§35.** 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.