

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO WSI BARANOWICE - BLIŻ,  
DLA TERENÓW W PÓŁNOCNO – WSCHODNIEJ CZĘŚCI OBRĘBU**

projekt

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

**OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM**  
**WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO NR .....**  
**Z DNIA ..... POZ. ....**

**Kąty Wrocławskie, marzec 2014**

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH  
z dnia .....

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wsi Baranowice - Bliż, dla terenów w północno – wschodniej części obrębu.

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), art. 20 ust. 1 i art. 27 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 XXV/229/08 z dnia 30 października 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Baranowice - Bliż, dla terenów w północno – wschodniej części obrębu, po stwierdzeniu zgodności ustaleń zmiany planu z zapisem Zmiany 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 uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Baranowice - Bliż, dla terenów w północno – wschodniej części obrębu, w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) rysunek zmiany planu w skali 1:2000 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, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.**

Ze względu na brak występowania na obszarze zmiany planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 4 w zmianie planu nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 3.**

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:
  - 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) stanowisko archeologiczne;
  - 5) granica strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych;
  - 6) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolem: MN, M, ZL, R, Wp, IT, KDW i KDg.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

#### § 4.

Ilekróć 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, zjazdy na działki;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku zmiany planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanego budynku, a także słupy podcieni, schody, spoczniki oraz tarasy; wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) obiektach pomocniczych – należy przez to rozumieć wiaty garażowe i gospodarcze, altany ogrodowe oraz obiekty małej architektury, a w przypadku zabudowy zagrodowej również budowle rolnicze;
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć wiodący sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu mogące być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w zmianie planu przeznaczeniu podstawowemu;
- 7) powierzchni zabudowy budynków – należy przez to rozumieć powierzchnię pod nadziemnymi częściami budynków, mierzoną po zewnętrznym ich obrysie;
- 8) produkcji nieuciążliwej - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną niezaliczoną do przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;
- 9) stanowisku postojowym – należy przez to rozumieć stanowisko służące do parkowania pojazdów samochodowych - zewnętrzne lub garażowe;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem.

## ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

#### § 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, rozbudowywanych części istniejących budynków, nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków lub ich części, znajdujących się w mniejszej odległości od dróg niż określają to wyznaczone na rysunku zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) za zgodne ze zmianą planu uznaje się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków o geometrii dachu lub wysokości niezgodnej z ustaleniami określonymi w zmianie planu, bez konieczności dostosowywania formy dachu i wysokości budynku do ustaleń zmiany 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 zmianie planu jak dla nowej zabudowy;
- 5) określone w zmianie planu ustalenia dotyczące geometrii dachów budynków nie wiążą obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) ustala się zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego elewacji budynków;
- 7) w przypadku tynkowania elewacji budynków należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółci oraz w kolorze ceglanym;
- 8) ustala się zakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm, przy czym maksymalną wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych ustala się na 1,80m;
- 9) ustala się zakaz lokalizacji obiektów przekraczających 25m wysokości, za wyjątkiem obiektów związanych z łącznością publiczną;

- 10) na obszarze objętym zmianą planu ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych;
- 11) za zgodne z ustaleniami zmiany planu uznaje się lokalizację bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych.

## § 6.

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

- 1) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym zmianą planu wskazuje się tereny:
  - a) oznaczone symbolem MN – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) oznaczony symbolem M – zaliczone do terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 2) inwestycje lokalizowane w granicach obszaru objętego zmianą planu, nie mogą powodować ponadnormatywnych uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) w terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN ustala się zakaz prowadzenia działalności usługowej zaliczonej do przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;
- 4) w terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi, obiektów handlu hurtowego, a także punktów skupu i składowania surowców wtórnych i zakładów kamieniarskich;
- 5) w terenie oznaczonym symbolem 1M ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlu hurtowego, a także punktów skupu i składowania surowców wtórnych i zakładów kamieniarskich;
- 6) w terenach oznaczonych symbolami: MN, M, R, dopuszcza się lokalizację wolnostojących nośników i urządzeń reklamowych oraz reklam instalowanych na ogrodzeniach i budynkach, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 7;
- 7) maksymalna powierzchnia reklam nie może przekraczać 3m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się instalowanie maksymalnie jednej reklamy na jednym ogrodzeniu lub jednym budynku;
- 8) maksymalna powierzchnia reklam lokalizowanych w terenach komunikacji drogowej nie może przekraczać 0,5m<sup>2</sup>;
- 9) obszar objęty zmianą planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – OWO 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” – wymagającego wysokiej ochrony.

## § 7.

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

- 1) ustala się ochronę stanowiska archeologicznego 3/74 AZP 81-27, w granicach którego obowiązują następujące nakazy i zakazy:
  - a) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych;
  - b) wyklucza się możliwość wprowadzenia zalesień;
- 2) w granicach obszaru objętego zmianą planu, ustala się strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych, w granicach której obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych w zakresie określonym przez organ konserwatorski, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi.

## § 8.

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

- 1) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek na 1000m<sup>2</sup>;
- 2) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 20m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90° z tolerancją do 15°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt od 1 do 3, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod drogi oraz infrastrukturę techniczną.

## § 9.

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 zmianie planu;
- 2) w przypadku realizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami wyznaczonymi w zmianie planu 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) 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 pitnej,
  - 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,
    - ustala się zakaz wykorzystywania energii wiatru,
  - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - docelowo ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami określonymi w prawie energetycznym,
    - do czasu realizacji sieci gazowej, dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,
  - d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie łączności publicznej, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi,
  - 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 na nieczystości ciekłe jako rozwiązań tymczasowych,
    - 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 z wyjątkiem określonych w pkt 4 lit. b) tiret trzecie.

## § 10.

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

- 1) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, drogowych obiektów inżynierskich, infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, zieleni przydrożnej, zjazdów oraz obiektów małej architektury;
- 2) za zgodne ze zmianą planu uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających drogi: miejsc postojowych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych;
- 3) każda działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, a w przypadku działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową – do drogi publicznej lub wewnętrznej lub drogi transportu rolnego; każdej nowo wydzielanej działce budowlanej należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny o szerokości min. 4,5m;
- 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 30m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego,
  - b) dla nowych budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego,
  - c) dla nowych budynków produkcyjnych: 1 stanowisko postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynku produkcyjnego.

## ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### § 11.

#### **Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: **1MN, 2MN**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
    - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    - b) towarzyszących budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów pomocniczych,
    - c) infrastruktury towarzyszącej;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) zabudowa usługowa,
    - b) infrastruktura techniczna;
  - 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego towarzyszącego budynku usługowego na działce,
    - b) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1000m<sup>2</sup>,
    - c) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 500m<sup>2</sup>,
    - d) w terenie 1MN ustala się oznaczone na rysunku zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
      - od 8,0m do 11,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej,
      - od 6,0m do 11,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDW,
      - 4,0m od linii rozgraniczającej terenu 2KDg,
    - e) w terenie 2MN ustala się oznaczone na rysunku zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 8,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej,
  - 4,0m od linii rozgraniczającej teren 2KDg,
  - f) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 35 % powierzchni działki budowlanej,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
  - b) budynki mieszkalne jednorodzinne należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 9,0m,
  - d) maksymalna wysokość towarzyszących budynków usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 7,0m,
  - e) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych, gospodarczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6,0m,
  - f) dachy budynków - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. g,
  - g) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych parterowych, kąty nachylenia głównych połaci dachowych budynków lokalizowanych na działce muszą mieścić się w przedziale od 32° do 45°.
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1M**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz zagrodowej z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej;**
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
    - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    - b) budynków inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
    - c) budynków usługowych,
    - d) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych niezwiązanych z zabudową zagrodową oraz obiektów pomocniczych,
    - e) infrastruktury towarzyszącej;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) zabudowa produkcyjna i magazynowo - składowa,
    - b) infrastruktura techniczna;
  - 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
    - b) dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego towarzyszącego budynku produkcyjnego na działce,
    - c) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1000m<sup>2</sup>,
    - d) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 500m<sup>2</sup>,
    - e) ustala się oznaczone na rysunku zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
      - od 6,0m do 8,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej,
      - od 8,0m do 10,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowo - zachodniej,
    - f) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej,

- g) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
  - b) w przypadku lokalizacji towarzyszącego budynku usługowego lub produkcyjnego, powierzchnia zabudowy budynku usługowego lub produkcyjnego nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
  - c) budynki mieszkalne należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 9,0m,
  - e) maksymalna wysokość budynków inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 10,0m,
  - f) maksymalna wysokość towarzyszących budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 7,0m,
  - g) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych niezwiązanych z zabudową zagrodową, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6,0m,
  - h) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. i,
  - i) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych parterowych, kąty nachylenia głównych połaci dachowych budynków lokalizowanych na działce muszą mieścić się w przedziale od 32° do 45°.
3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1IT**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny infrastruktury technicznej**;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: **1Wp, 2Wp**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny wód płynących**;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) sieci infrastruktury technicznej,
    - b) drogowe obiekty inżynierskie,
    - c) urządzenia wodne.
5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny rolnicze**;
  - 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 kubaturowej.
6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1ZL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny lasów**;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura telekomunikacyjna w zakresie łączności publicznej.
7. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1KDW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg wewnętrznych**;



- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających - od 10,0m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.
8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: **1KDg, 2KDg, 3KDg**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie terenu: **tereny dróg transportu rolnego**;
  - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających - w granicach władania.

#### **ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE**

##### **§ 12.**

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 (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.) ustala się w wysokości:

- 1) 20% dla terenów MN, M;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

##### **§ 13.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

##### **§ 14.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.