

**projekt**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBREBÓW MOKRONOS DOLNY I ZABRODZIE**

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

**Kąty Wrocławskie, wrzesień 2016**

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

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów Mokronos Dolny i Zabrodzie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXIV/342/13 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 czerwca 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów Mokronos Dolny i Zabrodzie, po stwierdzeniu, iż projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie wprowadzonego uchwałą Nr VII/57/15 z dnia 30 kwietnia 2015 r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów Mokronos Dolny i Zabrodzie - w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały, zwany dalej planem.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) rysunek 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 planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.**

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt 1, 2, 3, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 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) stanowisko archeologiczne;
  - 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
  - 6) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolem: MN/U, P/U, R/U, ZP, ZI, R, WP, KDL, KDD, KDg.
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, dojścia i dojazdy do budynków i innych obiektów, zieleń oraz zjazdy na działki, a w przypadku zabudowy usługowej i produkcyjnej również parkingi;

- 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 planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanego budynku; 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;
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć wiodący sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu lub zagospodarowaniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu mogące być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu;
- 7) powierzchni zabudowy budynków – należy przez to rozumieć powierzchnię pod nadziemnymi częściami budynków, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian budynku;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku 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 oraz rozbudowywanych części budynków istniejących;
- 2) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków lub ich części, 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) ustala się zakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm;
- 7) ustala się zakaz lokalizacji obiektów przekraczających 20m wysokości, za wyjątkiem obiektów związanych z łącznością publiczną;
- 8) ustalenia określone w Rozdziale III dla poszczególnych terenów, dotyczące dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków gospodarczych i garażowych, dotyczą również odpowiednio wiat gospodarczych i garażowych;
- 9) za zgodne z planem uznaje się lokalizację na granicy działki budowlanej 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 planem wskazuje się teren oznaczony symbolem 1MN/U – zaliczony do terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 2) w terenie oznaczonym symbolem 1MN/U ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi, a także obiektów handlu hurtowego, punktów skupu i składowania surowców wtórnych, zakładów kamieniarskich;
- 3) w terenach: 1ZP, 1ZI ustala się zakaz lokalizacji reklam;

- 4) w terenie oznaczonym symbolem 1MN/U, dopuszcza się lokalizację szyldów w formie tablicy reklamowej o maksymalnej powierzchni tablicy wynoszącej 1,5m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się instalowanie maksymalnie jednej reklamy na działce;
- 5) w terenach oznaczonych symbolami: 1P/U, 1RU dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych, przy czym maksymalna powierzchnia tablicy reklamowej nie może przekraczać 6m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych w terenach komunikacji drogowej o maksymalnej powierzchni wynoszącej 0,5m<sup>2</sup>;
- 7) ustala się zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego elewacji budynków mieszkalnych;
- 8) obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – OWO 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” – wymagającego wysokiej ochrony.

#### § 7.

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

- 1) na obszarze objętym granicą opracowania, występuje stanowisko archeologiczne nr 7/50 AZP 81-27, w obrębie którego zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową;
- 2) na obszarze objętym granicą opracowania, wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, w granicach której, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 8.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w terenie 1ZP, obowiązują ustalenia określone w § 14 ust. 4 oraz w § 6 pkt 3;
- 2) w terenach: 1KDL, 1KDD, 2KDD, obowiązują ustalenia określone w § 14 ust. 8, 9, 10, § 12 pkt 1 oraz w § 6 pkt 6.

#### § 9.

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

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek wynoszącą 700m<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 30°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1-3, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną oraz drogi.

#### § 10.

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

- 1) w strefie kontrolowanej od gazociągów w/c, której granice w odległości 4m od osi gazociągu, obowiązuje:
  - a) zapewnienie swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
  - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 2,0m od osi gazociągu,
  - c) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu;
- 2) w granicach pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania wyznaczonego wzdłuż linii elektroenergetycznej SN, którego granice przebiegają w odległości 2,5m od osi linii, obowiązują:
  - a) zakaz nasadzeń zieleni o wysokości przekraczającej 3,0m,
  - b) nakaz określony w § 11 pkt 5,
  - c) zakaz lokalizacji budynków niezwiązanych z energetyką;
- 3) w przypadku jeśli odległość 0,3m od rzutu skrajnych przewodów linii elektroenergetycznej SN wykracza poza granice pasa technologicznego, ustalenia określone w pkt 2 należy stosować dla obszaru odpowiednio poszerzonego pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania linii SN.

## § 11.

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

- 1) w zakresie infrastruktury technicznej przesyłowej, dopuszcza się przebudowę istniejących gazociągów w/c;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej dystrybucyjnej:
  - a) na obszarze planu, za wyjątkiem terenów: 1RU, 1R, 2R, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnej,
  - b) w terenach: 1RU, 1R, 2R, dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci infrastruktury technicznej dystrybucyjnej, z dopuszczeniem remontu i przebudowy istniejących sieci i urządzeń naziemnych;
- 3) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z łącznością publiczną, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy je przełożyć lub zabezpieczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązuje zapewnienie dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji;
- 6) 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 realizacji trafostacji słupowych,
    - ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia,
    - ustala się zakaz realizacji wolno stojących elektrowni wiatrowych,
    - dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazu określonego w tiret czwarte,
  - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - docelowo ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami określonymi w przepisach odrębnych,
    - do czasu realizacji sieci gazowej, dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,
  - d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: obowiązują ustalenia określone w pkt 3,
  - e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
    - ustala się obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych,
    - 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,
    - w przypadku prowadzenia działalności usługowej lub produkcyjnej 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 6 lit. b) tiret czwarte.

## § 12.

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

- 1) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, obiektów związanych z ochroną akustyczną, drogowych obiektów inżynierskich, infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, zieleni przydrożnej i izolacyjnej oraz zjazdów;
- 2) za zgodne z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg: miejsc postojowych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne;
- 4) obowiązują następujące parametry dróg, o których mowa w pkt 3:
  - a) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, za wyjątkiem terenów: ZP, ZI, R, RU, dla których ustala się minimalną szerokość pasa drogowego wynoszącą 10,0 m,
  - b) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych, obowiązuje realizacja placów do zawracania, o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m,
  - c) w rejonie skrzyżowań dróg należy stosować trójkąty widoczności o wymiarach 5,0 m x 5,0m;
- 5) każda działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, przy czym każdej nowo wydzielanej działce budowlanej należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny o szerokości min. 4,5m;
- 6) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 stanowiska postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny, a w przypadku realizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 30m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego,
  - b) dla budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
  - c) dla budynków produkcyjnych: 1 stanowisko postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynku produkcyjnego;
- 7) ponadto na całym obszarze objętym planem, liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych.
- 8) ustala się następujący sposób realizacji miejsc postojowych:
  - a) w przypadku budynków mieszkalnych - jako stanowiska postojowe zewnętrzne lub garażowe,
  - b) w przypadku budynków usługowych i produkcyjnych - jako stanowiska zewnętrzne, garażowe lub w formie parkingów.

## § 13.

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

## ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

## § 14.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/U, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;**
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
    - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

- b) budynków usługowych,
  - c) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych,
  - d) infrastruktury towarzyszącej;
  - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące:
      - 700m<sup>2</sup> - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
      - 450m<sup>2</sup> - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
    - 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 700m<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 450m<sup>2</sup>,
    - d) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL oraz od drogi sąsiadującej z terenem od strony południowo - zachodniej – zgodnie z rysunkiem planu,
    - e) wskaźnik powierzchni zabudowy budynków nie może przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,05 a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 1,0,
    - f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
    - b) budynki mieszkalne należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
    - c) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać 9,0m,
    - d) wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 6,0m,
    - e) w przypadku tynkowanych elewacji budynków, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, jasnej żółci, jasnej zieleni,
    - f) dachy budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych związanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną, 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 dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. g,
    - g) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych parterowych, kąty nachylenia głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych związanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną lokalizowanych na działce, muszą mieścić się w przedziale od 32° do 45°,
    - h) dachy budynków związanych zabudową usługową należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 20° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków o wysokości nieprzekraczającej 8,0m.
2. Wyznacza się teren oznaczone na rysunku planu symbolem **1P/U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy produkcyjno - usługowej**;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
    - a) obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych,
    - b) obiektów usługowych,
    - c) baz transportowych i logistycznych,
    - d) towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów pomocniczych,
    - e) infrastruktury towarzyszącej;
  - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
- b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 75 % powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,01, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 2,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać 20,0m,
  - b) dachy budynków należy projektować jako płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych wynoszących do 45°.
- 3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1RU**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;**
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
    - a) budynków i obiektów związanych z sadownictwem,
    - b) towarzyszących budynków magazynowych, garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych,
    - c) placów składowych,
    - d) infrastruktury towarzyszącej;
  - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy pokrywającą się z linią rozgraniczającą terenu 1KDg,
    - b) wskaźnik powierzchni zabudowy budynków nie może przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 1,0,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać 10,0m,
    - b) dachy budynków należy projektować jako płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.
- 4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zieleni parkowej;**
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
    - a) utrzymanie zieleni parkowej,
    - b) lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych,
    - c) lokalizację obiektów małej architektury.
- 5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZI**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zieleni izolacyjnej;**
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
    - a) lokalizację zieleni wysokiej i średniej,
    - b) lokalizację obiektów małej architektury;
  - 3) zagospodarowanie uzupełniające terenu: budowle i urządzenia służące ochronie przed hałasem;
  - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się trwałe zmiany ukształtowania powierzchni terenu służące ochronie akustycznej terenów mieszkaniowych przed hałasem komunikacyjnym.
- 6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1R, 2R**, dla których obowiązują następujące ustalenia:



- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny rolnicze**;
  - 2) zagospodarowanie uzupełniające terenu: urządzenia melioracji wodnych;
  - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz lokalizacji budynków związanych z rolnictwem.
7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WP, 2WP**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny wód płynących**;
  - 2) zagospodarowanie uzupełniające terenu: urządzenia wodne.
8. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren dróg publicznych – droga klasy „L” – lokalnej**;
  - 2) zasady i standardy urządzania terenu:
    - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 28,0m do 80,0m w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) realizacja włączenia drogi 1KDL do ronda w węźle autostradowym "Cesarzowice" odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych, przy jednoczesnej likwidacji istniejącego zjazdu na działkę nr 98/12 oraz skrzyżowania z ul. Jabłoniową (droga na działce nr 95/1).
9. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren dróg publicznych – drogi klasy „D” – dojazdowej**;
  - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12,0m.
10. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDD**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren dróg publicznych – drogi klasy „D” – dojazdowej**;
  - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10,0m.
11. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDg**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren drogi transportu rolnego**;
  - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – od 6,0m do 11,0m.

## **ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§ 15.**

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 2016r., poz. 778 z późn. zm.), ustala się w wysokości:

- 1) 20% dla terenów o znaczeniach symbolami: MN/U, P/U, RU;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

### **§ 16.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

### **§ 17.**

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