

**UCHWAŁA NR ...../...../.....**  
**RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

**z dnia ..... 2012 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wsi Gądów - Jaszgotle**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.<sup>1</sup>) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.<sup>2</sup>), w związku z uchwałą Nr VIII/61/11 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 kwietnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów - Jaszgotle, po stwierdzeniu, że plan nie narusza 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.

**Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów - Jaszgotle, zwany dalej planem, obejmujący obszar o powierzchni ok. 2,26 ha, położony w obrębie Gądów - Jaszgotle, w rejonie drogi wojewódzkiej nr 347.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, zgodnie z przebiegiem tych granic określonym w uchwale Nr VIII/61/11 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 kwietnia 2011 r.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) *załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;*
- 3) *załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.*

[ Załączniki nr 2 i 3 zostaną zredagowane stosownie do treści art. 20, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w zależności od złożonych uwag lub ich braku, na dalszym etapie procedury ]

§ 2.1 Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia poszczególnych terenów, zawierające symbol literowy określający przeznaczenie terenu;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) miejsca zmiany typu linii zabudowy;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej;

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951, 1445, z 2013 r. poz. 21.

<sup>2</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U., z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567, z 2013 r. poz. 153.

- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej - obserwacji archeologicznej.  
2. Następujące oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) sugerowane linie podziału na działki budowlane.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **linii zabudowy:**

- a) **nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi teren), na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji,
- b) **obowiązującej** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania elewacji frontowej przynajmniej jednego budynku związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu; dla pozostałych budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji, linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć dodatkowy sposób przeznaczenia terenu, który nie dominuje i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 4) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie powodujące konfliktów sąsiedztwa, o lokalnym charakterze, w tym handel detaliczny (sprzedaż towarów takich jak: artykuły spożywcze, odzież i obuwie, prasa i media, artykuły papiernicze, kosmetyki, środki czystości, wyposażenie gospodarstwa domowego), usługi opieki zdrowotnej i pielęgnacji (takie jak: gabinety lekarskie i fizjoterapeutyczne, lecznice weterynaryjne, zakłady fryzjerskie i kosmetyczne), drobne usługi dla ludności (takie jak: naprawy odzieży, obuwia oraz akcesoriów i urządzeń gospodarstwa domowego) usługi sportu i rekreacji (takie jak: sale ćwiczeń fizycznych), biura oraz inne usługi do nich podobne;
- 5) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym.

## Rozdział 2

### Przepisy szczegółowe

§ 4. 1. Określa się rodzaje przeznaczenia terenów objętych planem:

- 1) **teren zabudowy jednorodzinnej** oznaczony symbolem MN;
- 2) **teren zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej**, oznaczony symbolem MW/MN, w granicach którego dopuszcza się:
  - a) zabudowę wielorodzinną, rozumianą jako budynek (lub grupę takich budynków), służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, o liczbie mieszkań od 3 do 9, w którym dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające terenu - usługi nieuciążliwe w formie wydzielonych lokali użytkowych w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
  - b) zabudowę jednorodziną wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi i gospodarczymi, w ilości nie przekraczającej 1 budynku gospodarczego lub garażowego na 1 mieszkanie;
- 3) **teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczony symbolem MN/U, przeznaczony pod zabudowę jednorodziną, przy czym dopuszcza się, jako przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) usługi nieuciążliwe w formie wydzielonych lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych lub w formie samodzielnych budynków usługowych,
  - b) budynki garażowe i gospodarcze;

**4) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami:**

- a) **KDG** - teren drogi klasy głównej,
- b) **KDD** - teren drogi klasy dojazdowej.

2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) urządzenia budowlane, takie jak: przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki;
- 2) obiekty małej architektury;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym sieci o charakterze przesyłowym i rozdzielczym;
- 4) zieleni.

**§ 5.** Określa się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) w zakresie kształtowania elewacji i kolorystyki obiektów:

- a) należy stosować barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem,
- b) kolorystyka powinna być zbliżona do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: wapno, piasek, drewno, kamień, cegła, dachówka ceramiczna i materiałów do nich podobnych,
- c) dopuszcza się stosowanie przeszkleń strukturalnych oraz nowoczesnych okładzin elewacyjnych i dachowych, w tym blachy tytanowo-cynkowej, paneli żaluzyjnych, paneli kompozytowych oraz materiałów do nich podobnych, z zastrzeżeniem lit. d,
- d) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych imitujących deskowanie typu „sidding” (oblicówka z paneli winylowych, PVC lub podobnych),
- e) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej obowiązują ograniczenia o których mowa w § 7 pkt 3;

2) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń o przęsłach wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych;

3) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych o wymiarach większych niż 1,5 m x 3 m, z zastrzeżeniem § 7 pkt 3 lit. c.

**§ 6.** Określa się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji (do wód, powietrza gleby lub ziemi) oraz emisji energii (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złozone, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach wydanych na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska;

2) wskazuje się przynależność wyznaczonych w planie terenów do następujących rodzajów terenów określonych w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, wydanych na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska:

- a) teren **MN** - do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) teren **MW/MN** - do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej,
- c) teren **MN/U** - do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) w przypadku stwierdzenia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w granicach terenów **MN**, **MW/MN** i **MN/U**, lokalizacja zabudowy dopuszczona jest, z zastrzeżeniem pkt 4, pod warunkiem zastosowania odpowiednich środków technicznych w celu redukcji poziomów hałasu w środowisku do dopuszczalnych, a w szczególności:

- a) wprowadzenia w granicach tych terenów środków ochrony akustycznej (takich jak: ekrany akustyczne, wały ziemne, zespoły zieleni izolacyjnej),
- b) zastosowania dźwiękochłonnych i akustycznie izolujących elementów konstrukcji budynku, takich jak: stolarki okienne i drzwiowe,

- c) odpowiedniego ukształtowania elewacji budynków oraz właściwego usytuowania budynków względem źródeł hałasu,
  - d) odsunięcia linii zabudowy od źródła hałasu w głąb terenu, poza strefę przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wyznaczoną w drodze pomiarów;
- 2) w przypadku stwierdzenia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w granicach terenów **MW/MN** i **MN/U** w związku z realizacją drogi **KDG**, lokalizacja środków ochrony akustycznej obowiązuje w liniach rozgraniczających tej drogi;
  - 3) w granicach terenów **MN**, **MW/MN** i **MN/U** zakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 4, realizacji rodzajów przedsięwzięć:
    - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
    - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w stosunku do których organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nałożył obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
  - 4) dopuszcza się realizację celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
  - 2) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach terenu **MN** wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej - podstawowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu która jest tożsama z obszarem ujętym w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 2) przedmiotem ochrony w strefie jest istniejący budynek mieszkalny (dz. nr 19) o ceglanej elewacji oraz jego otoczenie;
- 3) w granicach strefy, o której mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - a) odnośnie istniejącego budynku:
    - dopuszcza się dostosowanie budynku do współczesnych standardów technicznych i funkcjonalnych, zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenu, przy jednoczesnym uwzględnieniu jego wartości historycznych,
    - zakazuje się ocieplania zewnętrznych ścian budynku,
    - zakazuje się nadbudowy budynku, rozumianej jako zwiększenie wysokości budynku lub jego części, przy dopuszczeniu lokalizacji okien połaciowych i lukarn,
    - dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejącego budynku, pod warunkiem dostosowania zmienionych lub nowo wprowadzonych elementów do pierwotnego charakteru i wystroju budynku, przy jednoczesnym zakazie wprowadzania portyków, przypór bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie,
  - b) w przypadku lokalizacji nowej zabudowy:
    - obowiązuje nawiązanie formą architektoniczną do istniejącego budynku w zakresie: rozplanowania, skali, ukształtowania bryły budynku, poziomu posadowienia parteru, podziału rozplanowania i wystroju elewacji, proporcji i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz użytych materiałów budowlanych,
    - obowiązuje wysokość budynków nie przekraczająca wysokości, na której znajduje się kalenica istniejącego budynku,
    - obowiązuje kształtowanie bryły budynku na planie prostokąta, przy czym dopuszcza się aneksy takie jak: ganek, garaż lub elementy do nich podobne),
    - wyklucza się możliwość wprowadzania portyków, przypór bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie,

- obowiązują dachy o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 38°-45°, o symetrycznych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci), dwuspadowe, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym matowym;
  - dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak okna połaciowe i lukarny;
  - obowiązują okna prostokątne, w układzie pionowym, o tradycyjnych podziałach krzyżowych, przy czym dopuszcza się łukowe nadproża,
  - dopuszcza się w budynkach gospodarczych stosownie okien o formie kwadratu, wielopodziałowych,
- c) w zakresie lokalizacji nośników reklamowych ustala się:
- zakaz lokalizacji nośników reklamowych a także umieszczania szyldów w pasie międzygzymsowym, nad parterem obiektu,
  - dopuszcza się tablice informacyjne o treściach związanych bezpośrednio z działalnością gospodarczą prowadzoną zgodnie przeznaczeniem terenu określonego w planie,
  - w przypadku lokalizacji tablic informacyjnych obowiązuje ich umieszczenie w strefie wjazdu lub wejścia na działkę lub strefie wejściowej budynku, przy czym tablice informacyjne muszą być zgrupowane w pionie lub poziomie oraz muszą posiadać jednakowe wymiary oraz jednakowe tło,
- d) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii energetycznych,
- e) elementy infrastruktury, takie jak elektroenergetyczne stacje transformatorowe, skrzynki końcowe, winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
- 4) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, która jest tożsama z granicą obszaru objętego planem;
- 5) w granicach strefy, o której mowa w pkt 4 obowiązują następujące ustalenia:
- a) przedmiotem ochrony w strefie są zabytki archeologiczne,
  - b) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8.1. Za obszary przestrzeni publicznych wymagające ukształtowania uznaje się tereny dróg publicznych **KDG** i **KDD**.

2. Na obszarach przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

1) obowiązuje:

- a) kształtowanie nawierzchni takich jak: chodniki, zatoki, ścieżki rowerowe w sposób funkcjonalny i estetyczny, spójny pod względem użytych materiałów, kolorystyki i kompozycji,
- b) wyposażenie terenu – w zależności od potrzeb - w trwałe, funkcjonalne i atrakcyjne w formie plastycznej elementy małej architektury, takie jak: siedziska, ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony i obiekty do nich podobne;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację obiektów i urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego – w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego,
- b) nasadzenia nowej zieleni o funkcjach ozdobnych i ochronnych.

3. Tereny: **KDG** i **KDD** uznaje się za tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych, w rozumieniu art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 9. 1. Określa się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) w zakresie usytuowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, przy czym dla zabudowy bliźniaczej obowiązuje zasada zachowania symetrii podstawowych elementów rozplanowania rzutu obiektu, układu elewacji (rozplanowania i proporcji otworów okiennych i drzwiowych), jednakowych: wysokości budynku, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i pokrycia dachu;
    - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych towarzyszących, pod warunkiem zachowania spójności rozwiązań architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych w obrębie budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
    - c) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym (w tym ochotniczej i państwowej straży pożarnej):
      - możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych,
      - odpowiedniego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych, w tym właściwej ilości i sposobu rozmieszczenia hydrantów zewnętrznych przeciwpożarowych oraz dostępu do punktów czerpania wody,
    - d) obowiązuje ogrodzenie terenów: **MN**, **MW/MN** i **MN/U** od strony dróg klasy głównej: **KDG** oraz drogi wojewódzkiej nr 437 (biegnącej wzdłuż północnej granicy obszaru objętego planem) ogrodzeniem pełnym o wysokości nie mniejszej niż 2,2 m o konstrukcji ograniczającej propagację fali akustycznej, przy czym zarówno wysokość jak i ciągłość ogrodzenia może być korygowana, jeżeli taka potrzeba wynika z potrzeb zarządzania drogami lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu na tych drogach;
  - 2) w zakresie kształtowania dachów:
    - a) obowiązują dachy:
      - strome, rozumiane jako dachy o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 38°-45°,
      - dwuspadowe, naczółkowe (dwuspadowe z dodatkowymi, krótkimi połaciami w kształcie trójkąta na ścianach szczytowych) lub czterospadowe,
      - pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub dachówką wizualnie odpowiadającą dachówce ceramicznej (betonową lub cementową),
      - dopuszcza się, jako pokrycia dachu, zastosowanie (wymiennie z dachówką) blachy płaskiej szlachetnej (tytanowo-cynkowej lub miedzianej),
    - b) zakazuje się stosowania:
      - dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
      - dachów pozbawionych kalenicy (takich jak: dachy namiotowe, o trójkątnych połaciach zbiegających się w jednym punkcie oraz dachy łukowe),
      - dachówki szklwionej (glazurowanej), o dużym połysku,
      - jako pokrycia dachu: blachodachówki, blachy trapezowej oraz blachy stalowej płaskiej (ocynkowanej lub alucynkowanej),
    - c) dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak lukarny i okna połaciowe;
2. Określa się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - 1) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy = 0,6;
    - 2) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy = 0;
    - 3) ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,25;
    - 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 20 %;

3. Określa się maksymalną wysokość zabudowy:

- 1) dla terenu **MN** = 9 m, w tym maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w budynkach o dachach stromych, w formie poddasza użytkowego;
- 2) dla terenu **MW/MN**:
  - a) 9 m, dla zabudowy jednorodzinnej w tym maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w budynkach o dachach stromych, w formie poddasza użytkowego,
  - b) 12 m dla zabudowy wielorodzinnej, w tym maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w budynkach o dachach stromych, w formie poddasza użytkowego,
  - c) dla zabudowy garażowej i gospodarczej = 6 m;

4. Określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych (w tym miejsc postojowych w garażach) w granicach działki budowlanej, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
  - b) 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
  - c) 1 miejsce na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wydzielonego lokalu użytkowego;
- 2) liczbę miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych należy ustalać w zależności od potrzeb, przy czym miejsca te bilansują się w ramach ilości miejsc postojowych określonych w pkt 1;
- 3) ilości miejsc postojowych określone w pkt 1 nie obejmują miejsc postojowych dla pojazdów jednośladowych takich jak: rowery, motorowery i motocykle oraz innych pojazdów nie będących samochodami osobowymi, których liczbę należy ustalać w zależności od potrzeb;
- 4) miejsca postojowe należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 5) nawierzchnię naziemnych miejsc postojowych należy utwardzić, z zastosowaniem takich materiałów jak: nawierzchnia bitumiczna, kostka granitowa lub betonowa, betonowe płyty pełne lub ażurowe, lub materiałów do nich podobnych;

5. Określa się następujące linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) ustala się obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej teren drogi klasy dojazdowej **KDD**;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż:
  - a) 11 m od linii rozgraniczającej tereny: **MN** i **MW/MN** od strony drogi wojewódzkiej nr 437 biegnącej wzdłuż północnej granicy obszaru objętego planem (dz. nr 16 dr),
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej tereny **MN** i **MN/U** z drogą gminną nr 107 186 D, biegnącej ze wsi Jaskotle do wsi Gądów i dalej w kierunku Nowej Wsi Kąckiej (działka o numerze ewidencyjnym 37 dr),
  - c) 4 m od linii rozgraniczającej teren **MN** z działką o numerze ewidencyjnym 17,
  - d) 4 m od linii rozgraniczającej teren **MW/MN** z działką o numerze ewidencyjnym 40/18;
- 3) ustala się miejsca zmiany typów linii zabudowy, o których mowa w pkt 1 i 2, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 4) wyznaczone w planie obowiązujące linie zabudowy regulują zasady usytuowania budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych, natomiast dla wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych stanowią linię nieprzekraczalną zabudowy;

- 5) wyznaczone w planie obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą części budynków i budowli naziemnych usytuowanych w drugim szeregu zabudowy;
- 6) obowiązuje kształtowanie bryły budynku na planie prostokąta o maksymalnych wymiarach zewnętrznych krawędzi budynku mierzonych w rzucie pionowym na powierzchnię terenu, nie przekraczających 18 m x 10 m.

6. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych = 700 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni, przeznaczonych pod lokalizację:

- 1) urządzeń infrastruktury, takich jak: stacje transformatorowe, stacje redukcyjno-pomiarowe gazu, przepompownie ścieków, szafki rozdzielcze;
- 2) terenowych urządzeń komunikacji, takich jak: drogi wewnętrzne, parkingi i place, dojazdy i dojścia.

§ 10. 1. Uwzględnia się następujące granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na obszarze objętym planem obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Wrocław-Strachowice, zgodnie z przepisami w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska wydanymi na podstawie ustawy Prawo lotnicze, przy czym ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia, a w szczególności anteny, reklamy, a w przypadku dróg - również ich skrajnie;
- 2) zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w rejonie lotniczego urządzenia naziemnego - radaru dozoru (numer z rejestru: SUR/M/B/2007/1/2008), któremu zapewnia się odpowiednie środki ochrony, aby zabezpieczyć go przed uszkodzeniem lub zakłóceniami w jego działaniu i który nie może być zakłócany lub którego działanie nie może być negatywnie zmienione przez źródła promieniowania lub obecność ruchomych bądź stałych przedmiotów, zgodnie z przepisami w zakresie lotnisk, zarządzania ruchem lotniczym i służb żeglugi powietrznej,
- 4) obszar objęty planem położony jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Kasina o kodzie PLRW600016133686, która stanowi część scalonej części wód Śleza od Małej Ślezy do Odry (SO0804), dla której obowiązują ustalenia wynikające z Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry.

2. W granicach obszaru objętego planem nie ustanowiono terenów górniczych, stref ochronnych ujęć wody, a także nie udokumentowano występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 11. Określa się następujące, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna szerokość frontu działki = 18 m z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, dla których minimalna szerokość frontu działki = 1 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki = 700 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, dla których minimalna powierzchnia działki = 2 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż ± 30°.

§ 12. W planie nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – z uwagi na brak występowania terenów wymagających określenia takich szczególnych warunków.

§ 13. 1. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny stanowią drogi publiczne **KDG** i **KDD**;



- 2) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych w granicach terenów wyznaczonych na rysunku planu, przy czym:
  - a) ustala się minimalna szerokość drogi wewnętrznej = 6 m,
  - b) dopuszcza się możliwość realizacji nawierzchni drogi wewnętrznej jednoprzestrzennie, bez wyodrębniania jezdni i chodnika,
  - c) obowiązuje zapewnienie bezpieczeństwa pożarowego, w szczególności zakończenie drogi wewnętrznej bez przejazdu (sięgacza) placem do zawracania;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg publicznych zgodnie z przebiegiem granic działek o numerach ewidencyjnych:
  - a) 38/11, w granicach której wyznaczono teren drogi klasy głównej **KDG**, stanowiący, w granicach obszaru objętego planem, fragment korytarza drogowego o parametrach przewidzianych dla dróg klasy zbiorczej przepisach dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie wydanych na podstawie ustawy o drogach publicznych;
  - b) 38/3 w granicach której wyznaczono teren drogi dojazdowej **KDD**, o minimalnej szerokości 10 m;
- 4) w granicach terenu **KDD** dopuszcza się:
  - a) realizację nawierzchni jednoprzestrzennej, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,
  - b) lokalizację elementów uspokojenia ruchu, takich jak: poprzeczne progi spowalniające przejazd pojazdów, gazony, zieleńce i wyspy zwężające lub wyginające pas przeznaczony dla ruchu pojazdów;
- 5) określa się następujące warunki powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
  - a) droga klasy głównej **KDG** stanowi, w granicach obszaru objętego planem, fragment korytarza drogowego służącego powiązaniu drogi wojewódzkiej nr 347 do węzła Pietrzykowice i dalej do drogi wojewódzkiej nr 344 (w gminie Kobierzyce),
  - b) droga klasy dojazdowej **KDD** stanowi powiązanie drogi wojewódzkiej nr 347 relacji Wrocław-Kąty Wrocławskie z drogą gminną nr 107 186 D, relacji Jaskotle-Gądów - Nowa Wieś Kącka;
- 6) wskaźniki w zakresie miejsc parkingowych oraz sposób realizacji określono w § 9 ust. 4.
  2. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
    - 1) system infrastruktury technicznej stanowią sieci i urządzenia:
      - a) służące przesyłowi i dystrybucji energii cieplnej, energii elektrycznej, wody i paliw gazowych,
      - b) telekomunikacyjne i teleinformatyczne,
      - c) służące odprowadzaniu ścieków i melioracji gruntów;
    - 2) dopuszcza się wykorzystanie istniejącego systemu infrastruktury technicznej, jak również możliwość rozbudowy tego systemu;
    - 3) w przypadku kolizji pomiędzy docelowym sposobem zabudowy i zagospodarowania terenu wynikającym z ustaleń planu a istniejącymi elementami systemu infrastruktury technicznej, należy przewidzieć przebudowę tych sieci;
    - 4) ustala się obowiązek stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
    - 5) dopuszcza się wykorzystanie energii pochodzącej ze źródeł energii odnawialnej;
    - 6) określa się następujące warunki powiązania systemu infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:
      - a) sieci wodociągowej z ujęciem wody i stacją uzdatniania wody w Pietrzykowicach, przy czym dopuszcza się zmianę sposobu zasilania wodociągu,

- b) sieci kanalizacji sanitarnej z oczyszczalnią ścieków, przy czym dopuszcza się budowę indywidualnych systemów oczyszczania ścieków oraz - do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej - odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników,
- c) sieci kanalizacji deszczowej z urządzeniami wodnymi, przy czym dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio w grunt,
- d) sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia z siecią dystrybucyjną, przy czym zakazuje się budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- e) sieci gazowej z siecią dystrybucyjną, przy czym dopuszcza się lokalizację zbiorników stacjonarnych na paliwo gazowe oraz przyłączanie do nich obiektów.

§ 14. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny wymagające określenia sposobów i terminów tymczasowego ich zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 15. Określa się następujące stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, służące naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) 10 % dla terenów: MN i MW/MN oraz MN/U;
- 2) 1 % dla pozostałych terenów.

### Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie niniejszej 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 oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Kątach Wrocławskich.