

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulic Topolowej i
Azaliowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 3 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015r. poz. 199) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVII/392/13 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 31 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulic Topolowej i Azaliowej, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (Uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr L/527/14 z dnia 7 listopada 2014r.) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulic Topolowej i Azaliowej, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
2. W planie nie określa się następujących zagadnień wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich dóbr kultury;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów i obszarów.

§ 2

1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:
 - 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, ganków i innych podobnych elementów, które nie mogą wykraczać poza tę linię o więcej niż 2 m;
 - 2) **obszar zabudowany** – należy przez to rozumieć obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony jego lub ich zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych na poziomie terenu;
 - 3) **przeznaczenie terenu** – funkcja terenu identyfikowana przez obiekty z przeznaczeń terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;

- 4) **przeznaczenie podstawowe terenu** – funkcja terenu, która powinna dominować na danym terenie;
 - 5) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – funkcja terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
 - 6) **sieci uzbrojenia** – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także urządzenia monitoringu;
 - 7) **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem.
2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3

1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - 2) linie rozgraniczające tereny;
 - 3) symbole terenów;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) szerokość drogi w liniach rozgraniczających w miejscu jej wskazania;
 - 6) określenie położenia linii zabudowy.
3. Nie wymienione w ust. 2 oznaczenia rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
5. 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 stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

§ 4

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu określonym jako :
 - 1) **biura** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, w których prowadzi się działalność biurową, projektową, bankową, administracyjną, kancelaryjną, pocztową, działalność instytucji i przedstawicielstw, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innego przeznaczenia terenu;
 - 2) **gastronomia** – należy przez to rozumieć: restauracje, bary, kawiarnie, koktajl-bary, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
 - 3) **handel detaliczny małopowierzchniowy** – należy przez to rozumieć obiektów o powierzchni sprzedaży do 400 m², służących sprzedaży

- detalicznej, przystosowanych do przyjmowania klientów oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych, loteryjnych i zakładów sportowych, wraz z obiektami towarzyszącymi, nie należącymi do innego przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
- 4) **infrastruktura drogowa** - należy przez to rozumieć obiekty takich jak: place, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty do parkowania, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
 - 5) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć obiekty takie jak: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej, obiekty infrastruktury wodociągowej, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
 - 6) **mieszkania towarzyszące** - należy przez to rozumieć części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania;
 - 7) **obiekty kultury** - należy przez to rozumieć obiekty takie jak: obiekty upowszechniania kultury, takie jak domy kultury, mediateki, wypożyczalnie filmów, biblioteki i temu podobne; sale widowiskowe; obiekty wystaw i ekspozycji, pracownie artystyczne, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
 - 8) **obiekty sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć obiekty takie jak: place zabaw, terenowe urządzenia sportowe, kryte urządzenia sportowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
 - 9) **usługi drobne** - należy przez to rozumieć obiekty takie jak: punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, stolarskich, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia;
 - 10) **usługi wychowania i kształcenia** - należy przez to rozumieć obiekty związane z prowadzeniem żłobków, przedszkoli, punktów opieki nad dzieckiem, klubów dziecięcych oraz obiekty do nich podobne, a także szkoły i obiekty kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia;
 - 11) **zdrowie i opieka społeczna** - należy przez to rozumieć budynki lub części budynków służących działalności leczniczej i świadczeń zdrowotnych i opiekuńczych.
2. Na każdym terenie dopuszcza się zielen i inne tereny biologicznie czynne, małą architekturę i urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na tym terenie.

§ 5

Ustala się następujące zasady dotyczące ukształtowania **zabudowy i zagospodarowania terenów**:

- 1) nie dopuszcza się ogrodzeń o monolitycznych przęsłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych;

- 2) dla infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:
 - a) udziału powierzchni obszaru zabudowanego,
 - b) intensywności zabudowy,
 - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 3) dopuszcza się wyłącznie nośniki reklamowe, których powierzchnia reklamy nie może być większa niż 4 m² przy czym ustalenie nie dotyczy tymczasowych urządzeń reklamowych związanych z placem budowy;
- 4) nie dopuszcza się wolnostojących nośników reklamowych przy czym ustalenie nie dotyczy tymczasowych urządzeń reklamowych związanych z placem budowy;
- 5) maksymalna wysokość budowli mierzona od poziomu terenu przy tej budowli do najwyższego jej punktu nie może przekraczać 9 m, przy czym ograniczenie to nie dotyczy budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia z zastrzeżeniem pkt 6 i 7;
- 6) wysokość budowli przekrytych dachem mierzona od poziomu terenu przy tej budowli do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 6m;
- 7) na obszarze planu obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Wrocław Strachowice, wysokość obiektów budowlanych nie może przekraczać 168mnpm.

§ 6

1. Obszar planu znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319, subzbiornik Prochowice-Środa Śląska, gromadzącego wody w trzeciorzędowych utworach porowych.
2. W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem:
 - 1) MN - należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) MN-U – należy do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 3) MW - należy do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

§ 7

Wyznacza się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem.

§ 8

1. Tereny 1KDL, 2KDL i 3KDD ustala się jako obszary przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego.
2. Na terenach o których mowa w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się umieszczanie obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) nie dopuszcza się tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 9

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

- 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w przedziale od 40° do 140° ;
- 2) powierzchnia nowo wydzielanej działki, z zastrzeżeniem pkt 4, nie może być mniejsza niż:
 - a) 700 m^2 dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących,
 - b) 450 m^2 dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków bliźniaczych;
 - c) 250 m^2 dla zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym;
 - d) 800 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki z zastrzeżeniem pkt 4 nie może być mniejsza niż:
 - a) 22 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - b) 10 m dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków bliźniaczych,
 - c) 6 m dla zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym,
 - d) 22 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) dla działek o przeznaczeniu niewymienionym w pkt 2 i 3 obowiązuje:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 25 m^2 ;
 - b) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 5m.

§ 10

W granicach obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11

1. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) w całym obszarze planu dopuszcza się sieci uzbrojenia;
 - 2) w przypadku sytuowania sieci uzbrojenia i obiektów infrastruktury technicznej poza drogami, ciągami pieszymi lub pieszo-rowerowymi, obowiązuje zapewnienie do nich dojazdu i dostępu;
 - 3) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) **w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:**
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę, z wyjątkiem wody do celów spożywczych i bytowych, z indywidualnych ujęć wody,
 - c) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) **w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się:**
 - a) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:
 - odprowadzenie do rowów otwartych,
 - odprowadzenie siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem tiret czwarte,

- zastosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie przedmiotowej nieruchomości lub odprowadzenie czystych wód opadowych do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - dla działek, na których sytuowane są budynki mieszkaniowe jednorodzinne obowiązuje zagospodarowanie lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie przedmiotowej nieruchomości;
- b) obowiązuje odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych siecią kanalizacji sanitarnej, do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się sytuowanie zbiorników bezodpływowych;
- 6) **w zakresie zaopatrzenia w gaz** obowiązuje zasilanie z sieci gazowej;
- 7) **w zakresie zaopatrzenia w ciepło** dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła:
- a) tradycyjnych, przy czym obowiązuje używanie urządzeń grzewczych o dużej sprawności energetycznej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - b) opartych na źródłach energii odnawialnej o mocy do 100kW z wyłączeniem wykorzystania energii wiatru;
- 8) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej,
 - b) zaopatrzenie w energię ze źródeł energii odnawialnej o mocy do 100kW z wyłączeniem wykorzystania energii wiatru,
 - c) sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, przy czym w przypadku istniejącej sieci napowietrznej dopuszcza się jej remont lub przebudowę w formie napowietrznej,
 - d) budowę stacji transformatorowych dopuszcza się, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty kontenerowe lub wbudowane w inne obiekty,
 - e) nie dopuszcza się stacji transformatorowych słupowych,
 - f) budowę stacji transformatorowych kontenerowych dopuszcza się na wydzielonych działkach z zapewnieniem do nich dojazdu;
- 9) przewody sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 10) **w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów** obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.
2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, o szerokości pasa drogowego, nie mniejszej niż 10 m, przy czym nie dotyczy to ciągów pieszo-jezdnych, których szerokość nie może być mniejsza niż 6m;
 - 2) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12mx12m.

§ 12

Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

§ 13

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa jednorodzinna z zastrzeżeniem ust. 2;
 - 2) biura;
 - 3) gastronomia;
 - 4) handel detaliczny małopowierzchniowy;
 - 5) obiekty kultury;
 - 6) obiekty sportu i rekreacji;
 - 7) mieszkania towarzyszące;
 - 8) usługi drobne;
 - 9) usługi wychowania i kształcenia;
 - 10) usługi sportu i rekreacji;
 - 11) zdrowie i opieka społeczna;
 - 12) zieleń parkowa;
 - 13) infrastruktura drogowa;
 - 14) infrastruktura techniczna.
2. Zabudowę jednorodziną dopuszcza się wyłącznie w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.
3. Z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 90%;
 - 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 10%;
 - 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0,0 do 2,7;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż:
 - a) 2 - dla budynków mieszkalnych;
 - b) 3 - dla budynków niemieszkalnych, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 1;
 - 6) wysokość budynków nie może przekraczać 12,5 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 6 m;
 - 7) obowiązują dachy strome, symetryczne z zastrzeżeniem pkt 9;
 - 8) obowiązuje pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 9;
 - 9) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 7 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 8, przy czym nie dotyczy to koloru pokrycia dachowego;
 - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 700 m² dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących,
 - b) 450 m² dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków bliźniaczych.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dojazd do terenu dopuszcza się od ulicy 2KDL;
 - 2) na każdej działce zabudowy jednorodzinnej obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w liczbie, co najmniej 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
 - 3) dla obiektów przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 do 8 obowiązuje zapewnienie 1 miejsca parkingowego;
 - 4) usytuowanie miejsc parkingowych obowiązuje na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
 - 5) do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 2 i 3 dopuszcza się zaliczenie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w § 12.

§ 14

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN/1, 2MN/2** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - zabudowa jednorodzinna;
 - 2) uzupełniające:
 - a) biura,
 - b) handel detaliczny małopowierzchniowy,
 - c) usługi drobne,
 - d) zdrowie i opieka społeczna,
 - e) infrastruktura drogowa,
 - f) infrastruktura techniczna.
2. Przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust.1 pkt 2 lit a, b, c, d dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego.
3. Z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 80%;
 - 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 20%;
 - 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0,0 do 2,7;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż:
 - a) 3 - dla budynków jednorodzinnych w układzie szeregowym,
 - b) 2 - dla budynków nie wymienionych w lit. a;
 - 6) wysokość budynków nie może przekraczać 12,5 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 6 m;
 - 7) obowiązują dachy strome, symetryczne z zastrzeżeniem pkt 9;
 - 8) obowiązuje pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 9;
 - 9) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 7 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 8, przy czym nie dotyczy to koloru pokrycia dachowego;

- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 700 m² dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących,
 - b) 450 m² dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków bliźniaczych,
 - c) 250 m² dla zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym;
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dojazd do terenów dopuszcza się od ulic 2KDL, 3KDD, 4KDW, 5KDW;
 - 2) na każdej działce zabudowy jednorodzinnej obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w liczbie, co najmniej 2 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
 - 3) w przypadku usytuowania obiektu przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 lit a, b, c, d obowiązuje zapewnienie dodatkowych miejsc w postojowych zgodnie ze wskaźnikiem 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, przy czym nie mniej niż 1 miejsce;
 - 4) usytuowanie miejsc parkingowych o których mowa w pkt 2 i 3 dopuszcza się na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą oraz w liniach rozgraniczających drogi 5KDW;
 - 5) do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 2 i 3 dopuszcza się zaliczenie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w § 12.

§ 15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) biura,
 - b) gastronomia,
 - c) handel detaliczny małopowierzchniowy,
 - d) mieszkania towarzyszące,
 - e) obiekty kultury,
 - f) obiekty sportu i rekreacji,
 - g) usługi drobne,
 - h) usługi wychowania i kształcenia,
 - i) zdrowie i opieka społeczna,
 - j) zieleń parkowa;
 - 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura drogowa,
 - b) infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
 - 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 15%;
 - 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2;

- 5) wysokość budynków nie może przekraczać 15 m;
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać 3;
 - 7) obowiązują dachy strome symetryczne, z zastrzeżeniem pkt 9;
 - 8) obowiązuje pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 9;
 - 9) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 7 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 8.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
- 1) dojazd do terenu dopuszcza się od drogi 3KDD;
 - 2) obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla przeznaczeń, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit.: a,b,c,g – 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce,
 - b) dla przeznaczeń, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit.: e,f,h,i - 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce;
 - c) co najmniej 1,2 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie;
 - 3) obowiązuje usytuowanie niezbędnych miejsc parkingowych o których mowa w pkt 2 na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.
 - 4) do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 2 i 3 dopuszcza się zaliczenie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w § 12.

§ 16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KS-U-ZP** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) infrastruktura drogowa,
 - b) obiekty sportu i rekreacji,
 - c) obiekty kultury,
 - d) usługi wychowania i kształcenia,
 - e) zdrowie i opieka społeczna,
 - f) zieleń parkowa;
 - 2) uzupełniające:
 - a) mieszkania towarzyszące,
 - b) infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;
 - 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 15%;
 - 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,0;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać 3;
 - 6) wysokość budynków nie może przekraczać 15 m;
 - 7) obowiązują dachy strome symetryczne, z zastrzeżeniem pkt 9;

- 8) pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 9;
 - 9) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 7 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 8.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
- 1) dojazd do terenu dopuszcza się od drogi 5KDW oraz przyległych dróg, znajdujących się poza obszarem planu;
 - 2) obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu w liczbie:
 - a) dla przeznaczeń, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit.: b,c,d,e co najmniej 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) co najmniej 1,2 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie;
 - 3) obowiązuje usytuowanie niezbędnych miejsc parkingowych o których mowa w pkt 2 na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
 - 4) do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 2 i 3 dopuszcza się zaliczenie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w § 12.

§ 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MW** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z zastrzeżeniem ust. 2;
 - 2) uzupełniające:
 - a) biura,
 - b) gastronomia,
 - c) handel detaliczny małopowierzchniowy,
 - d) obiekty kultury,
 - e) obiekty sportu i rekreacji,
 - f) usługi drobne,
 - g) usługi wychowania i kształcenia,
 - h) zdrowie i opieka społeczna,
 - i) infrastruktura drogowa,
 - j) infrastruktura techniczna.
2. Zabudowę wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie w formie budynków o nie więcej niż 12 mieszkaniach w jednym segmencie lub klatce schodowej.
3. Przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego lub jako obiekty samodzielne.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;
 - 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż:
 - a) 30% w przypadku sytuowania budynków mieszkalnych,
 - b) 10% w przypadku sytuowania budynków usługowych lub mieszkalnych i usługowych na jednej działce;

- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,7;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3;
 - 6) wysokość budynków nie może przekraczać 15 m;
 - 7) obowiązują dachy strome, symetryczne;
 - 8) obowiązuje pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 9;
 - 9) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 7 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 8;
 - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie może być mniejsza niż 800 m².
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
- 1) dojazd do terenów dopuszcza się od dróg 2KDL, 5KDW oraz przyległych dróg, znajdujących się poza obszarem planu;
 - 2) obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy wielorodzinnej, co najmniej 1,2 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie,
 - b) dla przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit a,b,c,f,h– 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce,
 - c) dla przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit d,e,g– 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce,
 - 3) dopuszcza się usytuowanie niezbędnych miejsc parkingowych o których mowa w pkt 2 na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, na terenie oznaczonym symbolem **4KS-U-ZP** oraz w liniach rozgraniczających drogi 5KDW;
 - 4) do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 2 i 3 dopuszcza się zaliczenie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w § 12.

§18

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - ulica (poszerzenie pasa drogowego ulicy Chłopskiej);
 - 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura drogowa,
 - b) infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje ulica klasy lokalnej;
 - 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 4,6 m.

§19

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDL**, ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - ulica;
 - 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura drogowa,
 - b) infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje ulica klasy lokalnej;
 - 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 12 m.

§20

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD**, ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - ulica;
 - 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura drogowa,
 - b) infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
 - 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 12 m.

§21

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4KDW, 5KDW** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - droga wewnętrzna;
 - 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura drogowa,
 - b) infrastruktura techniczna.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje co najmniej jednostronny chodnik o szerokości nie mniejszej niż 2 m;
 - 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość:
 - a) dla drogi 4KDW - 10 m,
 - b) dla drogi 5KDW - 15 m.

§ 22

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6KP/1 i 6KP/2** ustala się przeznaczenie:
 - 1) ciągi piesze,
 - 2) ciągi pieszo-rowerowe,
 - 3) infrastruktura techniczna.
2. Szerokość ciągów w liniach rozgraniczających 3 m.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 23

Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 30%.

§ 24

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§ 25

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