

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniej części wsi Zabrodzie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890) oraz w związku z uchwałą Nr XLIX/517/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniej części wsi Zabrodzie oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonego przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr VII/57/15 z dnia 30 kwietnia 2015 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniej części wsi Zabrodzie, zwany dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:1000, będącym integralną częścią planu;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną ścianę zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tych liniach; okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej, ogrodzeń i małej architektury;
- 2) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone przeznaczenie wydzielone liniami rozgraniczającymi, które powinno przeważać na danym terenie;
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian budynku w poziomie terenu;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego oraz dziedzictwa kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) granice, sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie, z uwagi na niewystępowanie na obszarze objętym planem, nie określa się:

- 1) zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) terenów górniczych;
- 4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) fragment stanowiska archeologicznego;
- 5) fragment strefy ochrony konserwatorskiej „OW”;
- 6) symbol określający przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustala się następujące formy przeznaczenia oraz odpowiadające im oznaczenia użyte w uchwale:

- 1) **1.MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **2.U** – teren zabudowy usługowej.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody i dziedzictwa kulturowego na obszarze objętym planem**

§ 6. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:

- a) realizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy możliwość ich przebudowy, remontu, nadbudowy oraz rozbudowy ale bez powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - c) w przypadku wymiany budynków należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) w terenie MN na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż:
    - 700 m<sup>2</sup> - w zabudowie wolnostojącej,
    - 450 m<sup>2</sup> - w zabudowie bliźniaczej;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
    - a) realizację zewnętrznych części budynków z zakazem użycia materiałów z tworzyw sztucznych typu „siding”, okładzin z tzw. „stłuczki szklanej”,
    - b) realizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących o formach architektonicznych, wykończeniu elewacji i kolorystyce nawiązujących do budynku podstawowego;
  - 3) w zakresie realizacji ogrodzeń na granicy z terenami dróg:
    - a) ogrodzenia przynajmniej w 2/3 wysokości ażurowe, o prześwicie wynoszącym co najmniej 40% powierzchni ogrodzenia,
    - b) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,8 m,
    - c) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
  - 4) umieszczanie reklam z zachowaniem zasad:
    - a) możliwość umieszczania reklam związanych z działalnością prowadzoną na danej działce budowlanej, o powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup>,
    - b) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach;
  - 5) zakaz realizacji obiektów i budowli o wysokości 10,0 m n.p.t. i wyższych, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
  - 6) zakaz lokalizacji wolnostojących elektrowni wiatrowych.

#### § 7. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej – dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych odpowiednio:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem 1.MN – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) na terenie oznaczonym symbolem 2.U – jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

#### § 8. W zakresie dziedzictwa kulturowego ustala się:

- 1) ochronę fragmentu stanowiska archeologicznego nr 3/40/81-27AZP: grodzisko stożkowate z okresu późnego średniowiecza zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej „OW” wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia jak dla stanowisk rozpoznanych, z koniecznością przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3**

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

**§ 9.** 1. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną obszaru zapewniają drogi klasy dojazdowej poza obszarem objętym planem.

2. Na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.

**§ 10.** W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji nowych naziemnych odcinków sieci infrastruktury technicznej;
- 2) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym z zastosowaniem parametrów odpowiadającym parametrom układu zewnętrznego.

**§ 11.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej.

**§ 12.** W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) możliwość korzystania z atestowanych zbiorników bezodpływowych do czasu zapewnienia możliwości odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji gminnej, z obowiązkiem podłączenia się do niej po jej rozbudowie;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych i powierzchniowych oraz do ziemi.

**§ 13.** W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych na działce budowlanej, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu, również poprzez budowę zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi – z zakazem ich wyprowadzania i zakłócania stosunków wodnych na terenach działek sąsiednich.

**§ 14.** W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie.

**§ 15.** W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie z sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia przy rozbudowie sieci istniejącej i realizacji nowych stacji transformatorowych;
- 2) przyłączenia indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 16.** W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- 1) zaopatrzenie ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego i innych o mocy nie przekraczającej 100 kW.

**§ 17.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, w oparciu o przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego;
- 2) zakaz lokalizacji zbiorników gazowych.

**§ 18.** W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej;
- 2) obsługę abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

#### **Rozdział 4** **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 19.** 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przy ustaleniu minimalnej szerokości frontów:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - wolnostojącej: 20 m,
    - bliźniaczej: 15 m,
  - b) dla zabudowy usługowej: 20 m;
- 3) możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przy ustaleniu minimalnej powierzchni działki:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - wolnostojącej: 700 m<sup>2</sup>,
    - bliźniaczej: 450 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy usługowej: 1000 m<sup>2</sup>.

2. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

#### **Rozdział 5** **Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów**

**§ 20.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.MN** ustala się przeznaczenie terenu:

- a) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej,
- b) jako przeznaczenie uzupełniające – usługi.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) lokalizowanie zabudowy przy uwzględnieniu linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,
- d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
  - minimalny: 0,1,
  - maksymalny: 0,7.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość:
  - zabudowa mieszkaniowa i usługowa nieprzekraczająca 9 m,
  - zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m,
- b) dachy:
  - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
  - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,
- c) ilość kondygnacji: dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej – 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
- d) maksymalna szerokość elewacji dla zabudowy:
  - wolnostojącej: 16 m,
  - bliźniaczej: 11 m.

4. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych analogicznie jak wskazano w § 19 pkt. 3 lit. a.

5. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych, w tym postojowych jak i garażowych, ustala się: co najmniej 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny.

**§ 21. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **2.U** ustala się przeznaczenie terenu:

- a) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) lokalizowanie zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
- d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
  - minimalny: 0,1,
  - maksymalny: 0,7.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość:
  - zabudowa usługowa nieprzekraczająca 10 m,
  - zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m,
- b) dachy:
  - dla zabudowy usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

- dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°.
- c) maksymalna szerokość elewacji dla zabudowy usługowej: 30 m.

4. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych analogicznie jak wskazano w § 19 pkt. 3 lit. b.

5. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych, w tym postojowych jak i garażowych, ustala się: co najmniej 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia końcowe**

§ 22. Określa się stawkę służącą naliczeniu opłaty, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 10%.

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

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.