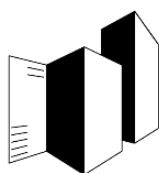




**PROJEKT ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO
OSIEDLA „NOWY SMOLEC”, POŁOŻONEGO W SMOLCU
W REJONIE UL. GRANITOWEJ**



**PLAN
ZABUDOWY**

tel.: (+48) 791 030 865 | e-mail: pracownia@planzabudowy.com | www.planzabudowy.com

PLAN ZABUDOWY Piotr Łuszczek

ul. Obornicka 91A/16, 51-114 Wrocław

NIP: 5140332420 REGON: 529957889

GŁÓWNY PROJEKTANT: mgr inż. Piotr Łuszczek

ASYSTENT PROJEKTANTA: Bartosz Jastrzębski



WORLD FINANCE
— ARCHITEKTURA | BUDOWNICTWO —

World Finance Sp. z o.o.

ul. Grunwaldzka 3
55-100 Trzebnica
NIP 896 136 44 63



SUNDAYS dla World Finance Sp. z o.o.

arch. IARP Katarzyna Podrygajło
biuro@sundays.pl

GŁÓWNY PROJEKTANT: mgr inż. arch. Katarzyna Podrygajło

ASYSTENT PROJEKTANTA: mgr inż. arch. Marita Mackowiak

ASYSTENT PROJEKTANTA: mgr Magdalena Matejko

**UCHWAŁA NR/...../26
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego osiedla „Nowy Smolec”,
położonego w Smolcu w rejonie ul. Granitowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr .../.../... Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego osiedla „Nowy Smolec”, położonego w Smolcu w rejonie ul. Granitowej, oraz po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kąty Wrocławskie przyjętego uchwałą Nr XLVIII/624/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2022 r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego osiedla „Nowy Smolec”, położonego w Smolcu w rejonie ul. Granitowej, zwanego dalej „planem miejscowym”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załączniki nr 1 i 2 – stanowiące część graficzną planu miejscowego, zwane dalej „rysunkiem planu miejscowego” i opracowane w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy.

3. Obszar objęty planem miejscowym określono na rysunku planu miejscowego.

4. Oznaczenia informacyjne wskazane w legendzie rysunku planu miejscowego nie są ustaleniami planu miejscowego.

§ 2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego i prawnego, w planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) „dach dwuspadowy” – dach o dwóch głównych połaciach, które stykają się wzdłuż wspólnej kalenicy;
- 2) „dach płaski” – dach o połaciach nachylonych do płaszczyzny poziomej pod kątem nie większym niż 12°;
- 3) „dominanta” – budynek lub jego część wyróżniającą się na tle zespołu zabudowy i przyciągającą uwagę obserwatora ze względu na swoją wysokość oraz indywidualne cechy architektoniczne lub konstrukcyjne;
- 4) „linia rozgraniczająca” – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 5) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – linia określająca część terenu, na której możliwe jest sytuowanie budynków; z dopuszczeniem jej przekroczenia przez urządzenia, części i elementy budynków określone ustaleniami planu miejscowego;
- 6) „obowiązująca ciągła linia zabudowy” – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi stanąć ściana zewnętrzna budynku, przynajmniej na 70% swojej długości;
- 7) „obowiązująca linia zabudowy” – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi stanąć ściana zewnętrzna pierwszej nadziemnej kondygnacji budynku, przynajmniej na 50% swojej długości;
- 8) „przepisy odrębne” – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze gminy Kąty Wrocławskie;
- 9) „przeznaczenie terenu” – przeznaczenie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu miejscowego na danym terenie; wyróżnia się odpowiednio:
 - a) przeznaczenie – przeznaczenie, które przeważa na działce, przy czym wymóg ten nie obowiązuje w przypadku realizacji dróg wewnętrznych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie, o którym mowa w lit. a, w zakresie określonym ustaleniami planu miejscowego,
 - c) przeznaczenie wykluczane – przeznaczenie wyłączone z przeznaczeń, o których mowa w lit. a oraz b;
- 10) „teren” – część obszaru objętego planem miejscowym wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona numerem i symbolem;
- 11) „uchwała” – niniejsza uchwała;
- 12) „ustawa” – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) „urządzenia i sieci infrastruktury technicznej” – urządzenia w ramach poszczególnych sieci (wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych) oraz związane z nimi obiekty budowlane i urządzenia techniczne, w szczególności: stacje transformatorowe (w tym kontenerowe stacje transformatorowe), stacje gazowe, pompownie wody, ujęcia wód, stacje uzdatniania wody, pompownie ścieków.

§ 4. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania obowiązuje:

- 1) dopuszczenie na każdym terenie zagospodarowania w postaci: zieleni, dojazdów i dojazdów oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz o ile nie jest to sprzeczne ze szczegółowymi przepisami uchwały;
- 2) dopuszczenie na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagospodarowania w postaci: dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania, parkingów, obiektów użytkowych służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz urządzeń budowlanych, o ile nie jest to sprzeczne ze szczegółowymi przepisami uchwały.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) dopuszczenie realizacji budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, obowiązującymi liniami zabudowy i obowiązującymi ciągłymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy, obowiązujących linii zabudowy i obowiązujących ciągłych linii zabudowy przez takie urządzenia, części i elementy budynków jak:
 - a) podziemne części budynków,
 - b) wykusze (o łącznej szerokości nieprzekraczającej 30% całkowitej szerokości elewacji, na której mają być umieszczone), ganki (o łącznej powierzchni nie większej niż 5 m²), zadaszenia nad wejściami do budynków, balkony i okapy dachowe, lecz nie więcej niż o 1,5 m,
 - c) rampy, schody, windy, podesty, tarasy i urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, lecz nie więcej niż o 3 m,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązujące linie zabudowy stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zakaz lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej oraz sytuacji określonych w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa;

- 5) dopuszczenie dowolnego sposobu realizacji miejsc do parkowania, lecz wyłącznie w ramach działki budowlanej, na której lokalizowana jest inwestycja lub w ramach terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolem KR, bezpośrednio graniczących z tą działką budowlaną i służących obsłudze tej inwestycji;
- 6) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie określonej w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych lub przepisach szczegółowych uchwały;
- 7) dopuszczenie dowolnej geometrii zadaszeń nad balkonami, tarasami i wejściami do budynków;
- 8) parametry określone w przepisach szczegółowych uchwały w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą działek:
 - a) wydzielanych pod drogi wewnętrzne oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po liniach rozgraniczających wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji z zakresu dróg oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji biogazowni rolniczych oraz elektrowni wiatrowych, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie biogazowni rolniczych i elektrowni wiatrowych;
- 3) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami poprzez system gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku Gminy Kąty Wrocławskie;
- 4) dopuszczenie pokrycie dachów, tarasów i stropów powierzchnią zapewniającą naturalną wegetację roślin, o ile nie jest to sprzeczne ze szczegółowymi przepisami uchwały.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obowiązuje:

- 1) dla całego obszaru objętego planem miejscowym oraz obszarów w granicach powierzchni ograniczających wysokości zabudowy wokół lotniska Wrocław-Strachowice wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, położonych w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) oraz powierzchni ograniczających przeszkody (OLS) od lotniska Wrocław-Strachowice – zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i sadzenia drzew, których wysokości przekraczają wysokości bezwzględne dopuszczalne dla tych powierzchni, określone zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;
- 2) dla strefy kontrolowanej wzdłuż istniejącego gazociągu podwyższonego ciśnienia o średnicy DN200 i ciśnieniu 1,6 MPa, wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 2 m od osi gazociągu oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych dotyczących lokalizacji sieci gazowej, przy czym wymogi te nie obowiązują w przypadku likwidacji gazociągu podwyższonego ciśnienia;
- 3) dla stref ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż obszaru kolejowego, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:
 - a) nakazy, zakazy oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego,
 - b) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na obszar kolejowy i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) nakaz wydzielenia działki na terenach komunikacji według linii rozgraniczających wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszczenie wydzielania działek pod drogi wewnętrzne oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej o parametrach mniejszych niż ustalone w przepisach szczegółowych uchwały, dla których obowiązuje:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują:

- 1) w przypadku podziału terenu na działki budowlane nieposiadające dostępu do drogi publicznej – nakaz wydzielenia drogi wewnętrznej o szerokości minimum 10 m, przy czym w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi – nakaz zakończenia jej placem do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 20 m x 20 m;
- 2) wyposażenie terenów w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem budowy ujęć wody,
 - b) odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania lub gromadzenia ścieków,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – w miejscu ich powstawania (w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie), do cieków lub rowów (po zastosowaniu rozwiązań podczyszczających i spowalniających odpływ) oraz do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, części wód opadowych i roztopowych niemożliwych do zagospodarowania w miejscu ich powstania,
 - d) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej, z dopuszczeniem indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii,
 - f) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, z dopuszczeniem indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji;
- 3) dopuszczenie przebudowy, modernizacji lub zmiany przebiegu rowów i cieków wodnych;
- 4) dla istniejącego gazociągu podwyższonego ciśnienia o średnicy DN200 i ciśnieniu 1,6 MPa wyznaczonego zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – dopuszczenie jego likwidacji lub przebudowy;
- 5) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym – tereny 1KDL i 2KDL oraz tereny 1KR i 6KR poprzez teren 12KR;
- 6) powiązanie sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym – w oparciu o przebudowę, rozbudowę lub modernizację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, o ile nie jest to sprzeczne ze szczegółowymi przepisami uchwały.

§ 10. W zakresie wysokości stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy obowiązują wysokość stawki – 0%.

§ 11. W zakresie granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych część obszaru objętego planem miejscowym obejmująca linię kolejową położona jest w granicach terenu zamkniętego wyznaczonego zgodnie z rysunkiem planu miejscowego i ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 12. 1. Dla terenów od 1MNB do 5MNB, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania obowiązuje przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10 m,
 - b) dla pozostałych budynków i budowli – 6 m;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
 - 7) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;
 - 8) geometria dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
 - b) dla pozostałych budynków i budowli – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45° albo dachy płaskie;
 - 9) pokrycie dachów:
 - a) w przypadku dachów dwuspadowych – w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub ich odcieniach,
 - b) w przypadku dachów płaskich – dowolne;
 - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 500 m².
4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje ochrona akustyczna jak dla terenów określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
- 1) minimalna powierzchnia działki – 500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 15 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

§ 13. 1. Dla terenów od 1MNS do 7MNS, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania obowiązuje przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
 - 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10 m,
 - b) dla pozostałych budynków i budowli – 6 m;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
 - 7) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;
 - 8) geometria dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
 - b) dla pozostałych budynków i budowli – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45° albo dachy płaskie;
 - 9) pokrycie dachów:
 - a) w przypadku dachów dwuspadowych – w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub ich odcieniach,
 - b) w przypadku dachów płaskich – dowolne;
 - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 250 m².
4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje ochrona akustyczna jak dla terenów określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
- 1) minimalna powierzchnia działki – 250 m²;

- 2) minimalna szerokość frontu działki – 8 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

§ 14. 1. Dla terenów od 1MW do 5MW, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania obowiązuje:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego – teren usług, wyłącznie w pierwszej nadziemnej kondygnacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) nakaz lokalizacji usług w części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych sytuowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, od strony tej linii;
- 2) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych dopuszczenie realizacji nie więcej niż 12 lokali mieszkalnych w jednej klatce schodowej;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,6;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy – 2,4;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%, przy czym co najmniej 60% powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić teren zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 14 m,
 - b) dla pozostałych budynków i budowli – 6 m;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 4;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 1,5 na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;
- 11) geometria dachów – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45° albo dachy płaskie;
- 12) maksymalna łączna szerokość lukarn na jednej połaci dachu dwuspadowego – 25% szerokości tej połaci;
- 13) pokrycie dachów:
 - a) w przypadku dachów dwuspadowych – w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub ich odcieniach,
 - b) w przypadku dachów płaskich – dowolne;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m².

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje ochrona akustyczna jak dla terenów określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązuje dla strefy ciągu pieszego lub rowerowego – nakaz realizacji drogi dla pieszych łączącej teren 7KR z terenem 2ZP, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa drogowego.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązuje nakaz dostępu do terenów 1MW i 2MW wyłącznie z terenu 6KR.

§ 15. 1. Dla terenów 1MWW i 2MWW, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania obowiązuje:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego – teren usług, wyłącznie w pierwszej nadziemnej kondygnacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolnostojących.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) nakaz lokalizacji usług w części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych sytuowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, od strony tej linii;
- 2) nakaz realizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych o nie więcej niż 12 lokalach mieszkalnych w jednej klatce schodowej;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy – 1,8;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 14 m,
 - b) dla pozostałych budynków i budowli – 6 m;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 4;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 1,5 na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;
- 11) geometria dachów – dachy płaskie;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m².

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje ochrona akustyczna jak dla terenów określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

§ 16. 1. Dla terenu 3MWW wyznaczonego zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania obowiązuje przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) nakaz realizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych o nie więcej niż 12 lokalach mieszkalnych w jednej klatce schodowej;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy – 1,8;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 14 m,
 - b) dla pozostałych budynków i budowli – 6 m;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 4;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1,5 na każdy lokal mieszkalny;
- 10) geometria dachów – dachy płaskie;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m².

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje ochrona akustyczna jak dla terenów określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej

wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

§ 17. 1. Dla terenów 4MWW, 5MWW i 6MWW, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania obowiązuje przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują:

- 1) nakaz realizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych o nie więcej niż 12 lokalach mieszkalnych w jednej klatce schodowej;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - c) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 11 m,
 - d) dla pozostałych budynków i budowli – 6 m;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1,5 na każdy lokal mieszkalny;
- 10) geometria dachów – dachy płaskie;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m².

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje ochrona akustyczna jak dla terenów określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

§ 18. 1. Dla terenów 1U wyznaczonego zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania obowiązuje:

- 1) przeznaczenie – teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu hurtowego lub usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zasady zagospodarowania – zakaz lokalizacji punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów, obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych lub myjni samochodowych.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- a) dla obiektów handlowych – 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) dla pozostałych obiektów lub lokali usługowych – 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej;
 - 8) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc do parkowania lokalizowanych poza strefami ruchu – 5% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
 - 9) geometria dachów – dachy płaskie;
 - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m².
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:
- 1) minimalna powierzchnia działki – 3000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

§ 19. 1. Dla terenów 2U i 3U, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania obowiązują:

- 1) przeznaczenie – teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu hurtowego lub usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zasady zagospodarowania – zakaz lokalizacji punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów lub obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2;
 - 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy – 2;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - 7) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) dla obiektów handlowych – 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) dla pozostałych obiektów lub lokali usługowych – 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej;
 - 8) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektów usługowych;
 - 9) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc do parkowania lokalizowanych poza strefami ruchu – 5% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
 - 10) geometria dachów – dachy płaskie;
 - 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m².
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:
- 1) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

§ 20. 1. Dla terenów 1UZ-UE-UK i 2UZ-UE-UK, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania obowiązują przeznaczenie – teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują:

- 1) dla dominant wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:
 - a) wymóg wysokiego poziomu estetycznego obiektu, ukształtowania jego formy oraz zastosowanie na elewacjach wysokiej jakości materiałów budowlanych,
 - b) nakaz wyeksponowania budynku lub jego części od strony osi widokowych wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,6;
 - 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy – 2,3;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 12 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 15 m dla budynku lub jego części stanowiącej dominantę;
 - 8) minimalna wysokość zabudowy dla budynku lub jego części stanowiącej dominantę – 10 m;
 - 9) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;
 - 10) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc do parkowania lokalizowanych poza strefami ruchu – 5% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
 - 11) geometria dachów – dowolna;
 - 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2500 m².
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:
- 1) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

§ 21. 1. Dla terenu IUS wyznaczonego zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania obowiązują:

- 1) przeznaczenie – teren usług sportu;
- 2) dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego – teren usług gastronomii, wyłącznie na obszarze obejmującym nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania – 0;
- 7) geometria dachów – dowolna;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m².

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje ochrona akustyczna jak dla terenów określonych jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują:

- 1) nakaz stosowania nawierzchni spójnych pod względem: form, materiałów, wzorów i stylu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych, o gabarytach określonych w ust. 3 niniejszego paragrafu.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

§ 22. 1. Dla terenów 1KDL i 2KDL, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania obowiązuje przeznaczenie – teren drogi lokalnej.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązuje:

- 1) klasyfikacja – klasa techniczna drogi lokalnej;
- 2) szerokość – w liniach rozgraniczających wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 23. 1. Dla terenów od 1KR do 12KR, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania obowiązuje:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- 2) dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego – teren parkingu, wyłącznie na obszarze obejmującym nie więcej niż 35% powierzchni terenu.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje nakaz ochrony widoku wzdłuż osi widokowych, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenach 1KR, 3KR i 4KR;

3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje powiązanie terenów komunikacji wyznaczonymi zgodnie z rysunkiem planu miejscowego ze sobą oraz drogami pieszymi realizowanymi w tamach terenów 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP i 5ZP.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązuje:

- 1) dla szpalerów drzew wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – nakaz ukształtowania pojedynczego szeregu drzew liściastych nasadzonych w odległościach nie większych niż 10 m od siebie, o docelowej wysokości przekraczającej 5 m, których lokalizacja może podlegać przesunięciom w liniach rozgraniczających terenu o nie więcej niż 3 m od osi szpalera drzew wyznaczonego zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, a przerwanie szeregu jest możliwe w dostosowaniu do usytuowania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w miejscach dojazdów lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) dla stref zieleni wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – nakaz zagospodarowania zapewniającego naturalną roślinność i retencję wód opadowych i roztopowych na minimum 60% powierzchni tej strefy;
- 3) na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania samochodów – nakaz realizacji co najmniej jednego obszaru zieleni urządzonej, stanowiącego powierzchnię biologicznie czynną, o powierzchni nie mniejszej niż 15 m² i krótszym boku nie mniejszym niż 2 m, obejmującego nasadzenie co najmniej jednego drzewa liściastego i sytuowanego w obrębie zespołu miejsc do parkowania, przy czym wymóg ten nie obowiązuje w przypadku miejsc do parkowania sytuowanych wzdłuż szpalerów drzew wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązuje:

- 1) warunki i parametry techniczne jak dla klasy drogi dojazdowej;
- 2) dla stref komunikacji wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:
 - a) nakaz zagospodarowania w sposób umożliwiający wspólne prowadzenie ruchu pieszego i ruchu pojazdów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg, ruchu drogowego i budownictwa,
 - b) nakaz realizacji nawierzchni terenu w poziomie nawierzchni terenów 1ZP, 2ZP, 3ZP i 4ZP;
 - c) nakaz stosowania nawierzchni spójnych z terenami 1ZP, 2ZP, 3ZP i 4ZP pod względem materiałów, kolorystyki, faktury i wzoru ułożenia.
- 3) dla strefy ciągu pieszego lub rowerowego – nakaz realizacji drogi dla rowerów albo drogi dla pieszych i rowerów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa drogowego.

§ 24. 1. Dla terenu 1KR-KP wyznaczonego zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania obowiązuje przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązuje:

- 1) nakaz zagospodarowania w sposób umożliwiający wspólne prowadzenie ruchu pieszego i ruchu pojazdów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg, ruchu drogowego i budownictwa,
- 2) nakaz realizacji nawierzchni terenu w poziomie nawierzchni terenów 4ZP i 5ZP;
- 3) nakaz stosowania nawierzchni spójnych z terenami 4ZP i 5ZP pod względem materiałów, kolorystyki, faktury i wzoru ułożenia.

§ 25. 1. Dla terenu 1KKK wyznaczonego zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania obowiązuje:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji kolejowej;
- 2) dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego – teren drogi lokalnej, wyłącznie w zakresie skrzyżowania drogi lokalnej z linią kolejową oraz powiązania komunikacyjnego terenów 1KDL i 2KDL, w szczególności w formie przejazdu kolejowo-drogowego lub wiaduktu.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 50 m;
- 3) geometria dachów – dowolna.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązuje zakaz realizacji budynków.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązuje szerokość – w liniach rozgraniczających wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 26. 1. Dla terenów od 1ZP do 8ZP, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania obowiązuje:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.
- 2) zasady zagospodarowania – dopuszczenie obiektów użytkowych służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
- 3) geometria dachów – dowolna.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje ochrona akustyczna jak dla terenów określonych jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje:

- 1) obowiązuje powiązanie dróg pieszych ze sobą oraz terenami komunikacji wyznaczonymi zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) ogólny dostęp do dróg pieszych;
- 3) nakaz stosowania nawierzchni spójnych pod względem materiałów, kolorystyki, faktury i wzoru ułożenia;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych, o gabarytach określonych w ust. 3 niniejszego paragrafu.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązuje:

- 1) zakaz realizacji budynków;

- 2) dla szpalerów drzew wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – nakaz ukształtowania pojedynczego szeregu drzew liściastych nasadzonych w odległościach nie większych niż 10 m od siebie, o docelowej wysokości przekraczającej 5 m, których lokalizacja może podlegać przesunięciom w liniach rozgraniczających terenu o nie więcej niż 3 m od osi szpaleru drzew wyznaczonego zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, a przerwanie szeregu jest możliwe w dostosowaniu do usytuowania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w miejscach dojazdów i dojazdów lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

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

**Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Kątach Wrocławskich**

**PROJEKT ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO OSIEDLA „NOWY SMOLEC”,
POŁOŻONEGO W SMOLCU W REJONIE UL. GRANITOWEJ**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr/...../26
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 2026 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr/...../26
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 2026 r.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr/...../26
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), oraz w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662), i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będące zadaniami własnymi Gminy Kąty Wrocławskie będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

PROJEKT ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO OSIEDLA „NOWY SMOLEC”,
POŁOŻONEGO W SMOLCU W REJONIE UL. GRANITOWEJ

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr/...../26
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 2026 r.

~~**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy
(ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę)**~~