

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu
położonego w Smolcu, w rejonie ul. Malachitowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 3 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) oraz w związku z uchwałą Nr XXVII/253/2026 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30.04.2026r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu położonego w Smolcu, w rejonie ul. Malachitowej, zmienionej uchwałą zmienionej uchwałą nr XXVIII/283/2026 z dnia 28 maja 2026 r., po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr XLVIII/624/22 z dnia 27 stycznia 2022r.), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla terenu położonego w Smolcu, w rejonie ul. Malachitowej, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na części graficznej, zwanej dalej rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1 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 krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak takich terenów i obiektów;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym ze względu na brak takich terenów i obiektów;
 - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia.

§ 2

1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:
 - 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków oraz budowli wskazanych w ustaleniach planu;
 - 2) **obiekt towarzyszący** – należy przez to rozumieć obiekt integralnie związany z danym przeznaczeniem, uzupełniający jego funkcję;

- 3) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć funkcję identyfikowaną przez klasy przeznaczenia terenu dopuszczone na terenie, które powinny dominować na danym terenie i zajmować powyżej 50% powierzchni działki lub działki budowlanej;
- 4) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć funkcję identyfikowaną przez klasy przeznaczenia terenu dopuszczone na terenie, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie terenu;
- 5) **sieci uzbrojenia** – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, a także urządzenia melioracyjne (w tym systemy nawadniające) wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 6) **system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi** - rozwiązania techniczne służące do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich opadu, w tym zbiorniki retencyjne, a także ich stopniowego uwalniania oraz opóźniania spływu.

§ 3

1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
4. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) wymiarowanie linii zabudowy;
 - 5) symbole terenów;
 - 6) szerokość drogi w liniach rozgraniczających w miejscu jej wskazania.
2. Nie wymienione w ust. 1 oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

§ 5

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako tereny:

- 1) **usług** – należy przez to rozumieć tereny usytuowania obiektów usługowych z zakresu:
- a) **handlu detalicznego** - sprzedaży detalicznej towarów, o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000m² z wykluczeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - b) **handlu hurtowego** – obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000m², a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - c) **usług rzemieślniczych A** - obiekty służące działalności usługowej, świadczonej przez rzemieślników lub inne podmioty w zakresie usług: fryzjerskich, kosmetycznych, odnowy biologicznej, zegarmistrzowskimi, studiami wizażu i odchudzania, łaźniami i saunami, solariami, gabinetami masażu, szewskimi, krawieckimi, rymarskimi, fotograficznymi, introligatorskimi, poligraficznymi, jubilerskimi, lutniczymi, pralniczymi, urządzeniem wystaw, pakowaniem, wynajmem i wypożyczaniem, naprawami artykułów użytku osobistego i domowego oraz sprzętu elektronicznego, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - d) **usług rzemieślniczych B** - obiekty służące działalności usługowej, świadczonej przez rzemieślników lub inne podmioty w zakresie usług: obsługi i naprawy pojazdów samochodowych, stacje diagnostyki pojazdów, salony ekspozycji i sprzedaży pojazdów samochodowych z wykluczeniem stacji paliw, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - e) **turystyki** - tereny przeznaczone pod budynki niemieszkalne czasowego zakwaterowania turystów, takie jak hotele i motele, pensjonaty, schroniska turystyczne, centra konferencyjne, campingi, oraz inne budynki zamieszkiwania zbiorowego zdefiniowane w przepisach odrębnych,
 - f) **gastronomii** - restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - g) **zdrowia i pomocy społecznej** - usługi związane z przychodniami, poradniami w tym również weterynaryjnymi, ambulatoriami, ośrodkami zdrowia, szpitalami, klinikami, centrami medycznymi, gabinetami lekarskimi, zakładami rehabilitacji leczniczej, domami pomocy społecznej, szkołami rodzenia wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - h) **nauki** - obiekty związane z działalnością wyższych uczelni, w tym: dydaktycznej, naukowej, badawczej, doświadczalnej, artystycznej, sportowej, rehabilitacyjnej i diagnostycznej, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, szkoły artystyczne, językowe, szkolenia profesjonalne, szkolenie kierowców a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - i) **edukacji** - tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem szkół podstawowych i ponadpodstawowych, obiektów wychowania przedszkolnego, żłobków, punktów opieki nad dziećmi,

- j) **sportu i rekreacji** – budynki lub obiekty i urządzenia kryte lub terenowe do uprawiania sportu i poprawy kondycji fizycznej lub rekreacji, parki rozrywki, wesołe miasteczka, specjalistyczne ośrodki sportowe a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - k) **kultury i rozrywki** – tereny przeznaczone pod lokalizację teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, profesjonalnych klubów, kabaretów, bibliotek, świetlic, ośrodków kultury, sal tanecznych oraz kluby bilardowe, kręgielnie a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - l) **biurowych i administracji** – tereny przeznaczone pod lokalizację usług biurowych związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą, biurami podróży i agencji turystycznych, usługami przewodnickimi, informacją turystyczną firmami pocztowymi i telekomunikacyjnymi, finansowymi, bankami, domami maklerskimi, obsługą finansową, ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
 - 2) **komunikacji drogowej wewnętrznej** - należy przez to rozumieć tereny dróg wewnętrznych wraz z miejscami parkingowymi;
 - 3) **infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć: tereny stacji transformatorowych, tereny telekomunikacji, tereny stacji gazowych, tereny pompowni wody, ujęcia wody, tereny kanalizacji;
 - 4) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć grunty zagospodarowane roślinnością, wraz z niezbędnymi dojazdami, ścieżkami oraz zagospodarowaniem.
2. Na każdym terenie dopuszcza się zieleni towarzyszącą i inne powierzchnie biologicznie czynne oraz urządzenia budowlane i obiekty towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na tym terenie.

§ 6

1. Maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budowli nie może przekraczać 12m, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, przy czym ograniczenie to nie dotyczy budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym służących infrastrukturze kolejowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem ust. 2, 3 i 4.
2. Wysokość budowli przekrytych dachem nie może przekraczać 6m.
3. W sąsiedztwie obszaru objętego planem występują lotnicze urządzenia naziemne (LUN) w sąsiedztwie których występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu wskazane w przepisach odrębnych.
4. W obszarze planu obowiązują powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi - pokazane na rysunku planu. Wysokość zabudowy w obrębie planu nie może przekraczać ograniczeń wskazanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dopuszcza się kondygnacje podziemne.
6. Dla działek infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej wewnętrznej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:
 - 1) udziału powierzchni zabudowy;

- 2) wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy;
- 3) udziału powierzchni biologicznie czynnej.
7. Z uwagi na fakt, iż obszar planu graniczy z obszarem kolejowym, na terenach przyległych do obszaru kolejowego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące zachowania, określonych w tych przepisach odległości i zasad:
 - 1) sytuowania budynków i budowli, w tym elementów ochrony akustycznej i zasłon odśnieżnych;
 - 2) wykonywania prac ziemnych;
 - 3) sadzenia drzew i krzewów.

§ 7

1. Teren 1UK-ZP ustala się jako obszar przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego.
2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych i zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8

1. W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, teren oznaczony na rysunku planu symbolem:
 - 1) 1MN - należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) 1MNB-U – należy do terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 3) 1UK-ZP – należy do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
2. Obowiązuje zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu.

§ 9

Na całym obszarze planu prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezinwentaryzowanych zabytków archeologicznych. Dla nowo odkrytych stanowisk archeologicznych obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także weryfikacja i uzupełnienie stosownych ewidencji i wykazów. W przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, obowiązują postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10

1. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się dystrybucyjne sieci uzbrojenia oraz system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
 - 2) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej lub ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się:
 - a) siecią kanalizacji sanitarnej,
 - b) do zbiorników bezodpływowych,

- c) do własnych oczyszczalni ścieków dla działek, na których jeden lokal mieszkalny przypada nie mniej niż 1500m² powierzchni działki budowlanej;
 - 5) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, lub na innym terenie własnym inwestora, przy czym nie dotyczy to terenów infrastruktury technicznej;
 - 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z zachowaniem pkt 5, dopuszcza się:
 - a) siecią kanalizacji deszczowej,
 - b) do odbiornika, dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
 - c) do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów melioracyjnych:
 - a) dopuszcza się budowę nowych elementów systemu lub przebudowę istniejących,
 - b) należy zapewnić ciągłość i sprawność systemu melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ze względu na możliwość występowania niezainwentaryzowanej sieci drenarskiej, ustala się przebudowę istniejącego systemu drenarskiego w sytuacji kolizji z planowanym zainwestowaniem;
 - 8) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła, tradycyjnych i opartych na źródłach energii odnawialnej, w tym o mocy większej niż moc mikroinstalacji, przy czym nie dopuszcza się biogazowni oraz źródeł opartych na energii wiatru;
 - 9) zaopatrzenie w gaz dopuszcza się:
 - a) z sieci gazowej,
 - b) ze zbiorników na gaz;
 - 10) obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) ze źródeł odnawialnych, w tym o mocy większej niż moc mikroinstalacji, przy czym nie dopuszcza się biogazowni oraz źródeł opartych na energii wiatru;
 - 11) sieci elektroenergetyczne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
 - 12) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane;
 - 13) nowe linie telekomunikacji dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, dopuszcza się budowę infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb i dopuszcza się obsługę z sieci bezprzewodowej;
 - 14) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i innych aktach prawa miejscowego.
2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) dopuszcza się sytuowanie terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, o szerokości nie mniejszej niż 10m;
 - 2) w przypadku sytuowania nieprzelotowych dróg komunikacji wewnętrznej obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5mx12,5m;
 - 3) dojazd do terenów dopuszcza się od przyległych dróg, w tym także poprzez tereny przyległe.

3. Obowiązują miejsca do parkowania towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) dla usług – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 25 m² powierzchni użytkowej podstawowej i nie mniej niż 1 miejsce na lokal.
4. Obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.
5. Do bilansu wymaganych miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 3 zalicza się również miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w ust. 4.
6. Obowiązuje usytuowanie miejsc do parkowania o których mowa w ust. 3 i 4 na terenie i działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.

§ 11

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 określa się na:

- 1) 0,01% dla terenu oznaczonego symbolem 1UK-ZP;
- 2) 5% dla terenów nie wymienionych w pkt 1.

Rozdział 3 **Ustalenia dla terenów**

§ 12

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNB-U** ustala się jako przeznaczenie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się tereny:
 - 1) stacji transformatorowych;
 - 2) telekomunikacji;
 - 3) pompowni wody;
 - 4) pompowni ścieków.
3. W zakresie usług nie dopuszcza się usług turystyki.
4. Lokale mieszkalne dopuszcza się wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 50%;
 - 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
 - 5) nadziemna intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 1,5;

- 6) wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków nie może przekraczać 12m z zastrzeżeniem §6 ust. 3 i 4;
- 7) w zakresie ukształtowania dachów ustala się co następuje:
 - a) dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° kryte dachówką, materiałem dachówko podobnym lub blachą na rąbek stojący,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 10° ;
- 8) powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 700m^2 ;
- 9) powierzchnia działki budowlanej przypadająca na jeden lokal mieszkalny nie może być mniejsza niż 700m^2 .

§ 13

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się jako przeznaczenie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się tereny:
 - 1) komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) stacji transformatorowych;
 - 3) telekomunikacji;
 - 4) pompowni wody;
 - 5) pompowni ścieków.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 50%;
 - 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 2;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
 - 5) nadziemna intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 1,0;
 - 6) wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków nie może przekraczać 10m z zastrzeżeniem §6 ust. 3 i 4;
 - 7) w zakresie ukształtowania dachów ustala się co następuje:
 - a) dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° kryte dachówką, materiałem dachówko podobnym lub blachą na rąbek stojący,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 10° ;
 - 8) powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:
 - a) 350 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - b) 700m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) 1000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 9) obowiązuje wskaźnik:
 - a) minimum 350m^2 powierzchni działki budowlanej na jedno mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - b) minimum 700m^2 powierzchni działki budowlanej na jedno mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

- c) minimum 1000m² powierzchni działki budowlanej na jedno mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 10) odległość pomiędzy budynkami mieszkalnymi, usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż 8m, przy czym nie dotyczy to segmentów budynku szeregowego lub bliźniaczego.

§ 14

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U i 2U** ustala się jako przeznaczenie teren usług z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się tereny:
 - 1) stacji transformatorowych;
 - 2) telekomunikacji;
 - 3) pompowni wody;
 - 4) pompowni ścieków.
3. W zakresie usług nie dopuszcza się:
 - 1) obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 2) usług turystyki.
4. W przypadku sytuowania na terenie funkcji wrażliwych na hałas, wskazanych w przepisach odrębnych: w tym w szczególności związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 80%;
 - 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
 - 5) nadziemna intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,4;
 - 6) wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków z zastrzeżeniem §6 ust. 3 i 4 nie może przekraczać:
 - a) dla terenu 1U - 15m,
 - b) dla terenu 2U - 12m;
 - 7) w zakresie ukształtowania dachów ustala się co następuje:
 - a) dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° kryte dachówką, materiałem dachówko podobnym lub blachą na rąbek stojący,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°.

§ 15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UK-ZP** ustala się jako przeznaczenie teren usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się:
 - 1) teren usług sportu i rekreacji;
 - 2) tereny infrastruktury technicznej;
 - 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 4) urządzenia wodne.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 30%;
 - 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
 - 5) nadziemna intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,4;
 - 6) wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków nie może przekraczać 12m z zastrzeżeniem §6 ust. 3 i 4;
 - 7) w zakresie ukształtowania dachów ustala się co następuje:
 - a) dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35⁰ do 45⁰ kryte dachówką, materiałem dachówko podobnym lub blachą na rąbek stojący,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 10⁰.

§ 16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym szerokość drogi w liniach rozgraniczających w miejscu jej wskazania wynosi 10m.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§ 18

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

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi
załącznik nr 2 do uchwały.

.....

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

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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych
gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z
funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.