



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 10 kwietnia 2014 r.

Poz. 1861

### UCHWAŁA NR XLII/444/14 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 27 marca 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulic Lipowej, Platanowej i Brzozowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XXXVI/334/09 z dnia 29 września 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulic Lipowej, Platanowej i Brzozowej oraz po stwierdzeniu zgodności ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, uchwalonym przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr XXV/234/12 z 27 września 2012 r. uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1**

#### **Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulic Lipowej, Platanowej i Brzozowej, zwany dalej planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu.

2. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponad to:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, które stanowi załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które stanowi załącznik nr 3.

4. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 5) granic obszarów wymagające przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;

- 6) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takiego zagospodarowania;
- 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
- 8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref.

#### **§ 2. Oznaczenia stosowane w uchwale oznaczają:**

1. obowiązująca linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowane min. 80% długości frontowej ściany zabudowy; okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5m; obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, ogrodzeń i małej architektury, obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla zabudowy uzupełniającej, obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy budynków istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały;

2. nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, linia ta nie dotyczy takich elementów jak: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, wiatrołapów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, schodów, zadaszeń nad wejściami do budynków, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej oraz obiektów i urządzeń łączności publicznej nie będących budynkami;

3. przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;

4. przeznaczenie uzupełniające – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe, przy czym dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia uzupełniającego;

5. zabudowa usługowa – usługi w zabudowie służącej prowadzeniu działalności z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, gastronomii i hotelarstwa, sportu i rekreacji, administracji i obsługi biurowej, rzemiosła, kultury, opieki zdrowotnej lub weterynaryjnej, z wyjątkiem usług uciążliwych;

6. urządzenia towarzyszące – urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i manewrowe, miejsca do gromadzenia odpadów, elementy małej architektury;

7. infrastruktura techniczna – sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, obiekty im towarzyszące,

8. nośnik reklamowy – obiekt służący reklamie,

9. teren – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 3.** Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenów;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy obserwacji archeologicznej „OW”, tożsama z granicą obszaru objętego planem;
- 6) granica strefy sanitarnej od cmentarza.

**§ 4.** Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów i odpowiadające im symbole:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej – MU;
- 3) teren drogi publicznej – klasy głównej – KD-G;
- 4) teren drogi publicznej – klasy lokalnej – KD-L;
- 5) teren drogi publicznej – klasy dojazdowej – KD-D;
- 6) teren drogi wewnętrznej – KDW;

- 7) teren ciągu pieszo-jezdnego – KDPJ;
- 8) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – E.

**§ 5.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki mieszkalne można lokalizować na działkach o minimalnej powierzchni;
  - a) 700 m<sup>2</sup> – dla zabudowy wolno stojącej,
  - b) 450 m<sup>2</sup> – dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) 250 m<sup>2</sup> – dla zabudowy szeregowej,
  - d) 1000 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) w terenach wskazanych w pkt 1 na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż:
  - a) 700 m<sup>2</sup> – w zabudowie wolno stojącej,
  - b) 450 m<sup>2</sup> – w zabudowie bliźniaczej,
  - c) 250 m<sup>2</sup> – w zabudowie szeregowej,
  - d) 250 m<sup>2</sup> – w zabudowie mieszkaniowo-usługowej;
- 3) samodzielne budynki usługowe na terenach oznaczonych symbolami 1.MU, 2.MU można lokalizować na działkach o minimalnej powierzchni 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) na każdym terenie dopuszcza się zieleń i urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym oraz drogi pożarowe, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 5) każda działka budowlana musi mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 6) zakazuje się sytuowania wzdłuż dróg publicznych ogrodzeń pełnych;
- 7) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych nie związanych bezpośrednio z działalnością prowadzoną w danym obiekcie;
- 8) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup> i wysokości do 4 m.

**§ 6.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód gruntowych i gruntu ze względu na ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska”;
- 2) ustala się zakaz powodowania ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) wykonanie dróg, placów postojowych i manewrowych należy przeprowadzić w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych i innych do podłoża i wód gruntowych;
- 4) ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora;
- 5) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi, w tym:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami 1.MU, 2.MU, 3.MU jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego;
  - c) uciążliwość prowadzonych działalności na terenach MN i MU, nie może przekraczać granic nieruchomości, na której ta działalność jest zlokalizowana;
- 6) ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu wynikające ze strefy sanitarnej od cmentarza leżącego poza obszarem objętym planem, ustala się dla ww. strefy ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 7.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Ustala się strefę obserwacji archeologicznej „OW” w której, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Nie ustala się ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na ich brak.

**§ 8.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN:
  - a) ustala się minimalną powierzchnie nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą 700 m<sup>2</sup>;
  - b) szerokości frontu działki nie może być mniejsze niż 20m, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit c);

- c) ustalenie o którym mowa w lit b) nie dotyczy działek narożnych;
- d) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż  $60^{\circ}$ ;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN:
  - a) ustala się minimalną powierzchnie nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: wolno stojącą  $700 \text{ m}^2$ , bliźniaczą  $450 \text{ m}^2$ ;
  - b) szerokości frontu działki nie może być mniejsze niż 18 m, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. c);
  - c) ustalenie o którym mowa w lit b) nie dotyczy działek narożnych;
  - d) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż  $80^{\circ}$ ;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem 15.MN:
  - a) ustala się minimalną powierzchnie nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: bliźniaczą  $450 \text{ m}^2$ , szeregową  $250 \text{ m}^2$ ;
  - b) szerokości frontu działki nie może być mniejsze niż 12 m;
  - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż  $80^{\circ}$ ;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami 1.MU, 2.MU, 3.MU:
  - a) ustala się minimalną powierzchnie nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą  $700 \text{ m}^2$ , bliźniaczą  $450 \text{ m}^2$ , pod samodzielną zabudowę usługową  $1000 \text{ m}^2$ ;
  - b) szerokości frontu działki nie może być mniejsze niż 18m, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit c);
  - c) ustalenie o którym mowa w lit b) nie dotyczy działek narożnych;
  - d) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż  $60^{\circ}$ ;
- 5) dla pozostałych terenów:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż  $10 \text{ m}^2$ ,
  - b) szerokość frontów poszczególnych działek nie może być mniejsze niż 1 m,
  - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż  $40^{\circ}$ ,
- 6) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2, 3, 4, 5, nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi publiczne.

**§ 9.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów;
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie wyłącznie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg/ulic publicznych i dróg wewnętrznych, podłączony do istniejącego układu komunikacyjnego;
- 3) jeżeli działka sąsiaduje z więcej niż jedną drogą to dostęp do niej należy zapewnić z drogi o niższej klasie;
- 4) w granicach poszczególnych nieruchomości ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż
  - a) dla terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN:
    - 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny, dopuszcza się aby jedno z tych miejsc było w garażu;
    - w przypadku lokalizacji usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dodatkowo 1 miejsce parkingowe na każde  $50 \text{ m}^2$  powierzchni usług;
  - b) dla terenów 1.MU, 2.MU, 3.MU:
    - 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny, dopuszcza się aby jedno z tych miejsc było w garażu;
    - 2 miejsca parkingowe dla usług o powierzchni do  $20 \text{ m}^2$ ;
    - następne 3 miejsca parkingowe dla usług o powierzchni od  $21 \text{ m}^2$  do  $50 \text{ m}^2$ ;
    - na każde następne  $50 \text{ m}^2$  powierzchni usług należy wyznaczyć dodatkowo 1 miejsce parkingowe;
- 5) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, szerokości w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 10m, w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych należy je zakończyć placem manewrowym o wymiarach  $12,5 \text{ m} \times 12,5 \text{ m}$ , przy włączeniu do innych dróg należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach  $5 \text{ m} \times 5 \text{ m}$ .

**§ 10.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - a) ustala się zakaz lokalizacji nowych naziemnych odcinków sieci infrastruktury technicznej;
  - b) ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci w liniach rozgraniczających dróg;
  - c) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń lit b), w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci innymi terenami;
  - d) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym z zastosowaniem parametrów odpowiadającym parametrom układu zewnętrznego;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  - b) dopuszcza się sieci magistralne;
  - c) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody wyłącznie do celów gospodarczych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
  - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - b) dopuszcza się istniejące przydomowe oczyszczalnie ścieków, zakaz lokalizowania nowych przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych powierzchniowo z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie melioracji: w przypadku wystąpienia funkcjonujących sieci drenarskich na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, sieć należy przebudować;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się zasilanie siecią średniego lub niskiego napięcia;
  - b) ustala się zakaz lokalizacji słupowych stacji transformatorowych;
  - c) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
  - d) ustala się wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - e) ustala się skablowanie istniejących linii średniego napięcia;
  - f) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej;
  - b) dopuszcza się indywidualne zbiorniki zaopatrzenia w gaz i związane z nimi instalacje;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem urządzeń o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
  - b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 9) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się realizację sieci teletechnicznej, zgodnie z zapotrzebowaniem związanym z rozwojem nowych inwestycji;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia dla terenów**

**§ 11.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) uzupełniające: usługi, infrastruktura techniczna, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, parkingi;

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenów 1.MN, 2.MN, 5.MN, 6.MN ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej tereny, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tereny oraz jak na rysunku planu;
- 2) dla terenów 3.MN, 7.MN ustala się obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości od 6 m do 10 m od linii rozgraniczającej tereny oraz jak na rysunku planu;

- 3) dla terenu 4.MN ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej tereny, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tereny oraz jak na rysunku planu;
  - 4) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na 10 m metrów;
  - 5) ustala się kształt dachów dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci  $35^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików;
  - 6) ustala się dla budynków mieszkalnych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
  - 7) usługi dopuszcza się tylko w formie wbudowanej w budynek mieszkalny;
  - 8) dopuszcza się budynki garażowe jedno lub dwustanowiskowe i budynki gospodarcze wolno stojące jednokondygnacyjne, o pokryciu i kształcie dachu nawiązującym do budynków przeznaczenia podstawowego, ustala się maksymalną wysokość na 6m;
  - 9) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny 0,1, maksymalny 0,7;
  - 10) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki;
  - 11) dla budynków istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, nie spełniających warunków określonych w niniejszym paragrafie, dopuszcza się:
    - a) remonty;
    - b) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami niniejszego paragrafu.
3. Ustalenia zawarte w ustępie 2 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

**§ 12.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) uzupełniające: usługi, infrastruktura techniczna, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, parkingi;

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenów 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN ustala się obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny oraz jak na rysunku planu;
  - 2) dla terenu 14.MN ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 10m od linii rozgraniczającej tereny, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny oraz jak na rysunku planu;
  - 3) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na 10 metrów;
  - 4) ustala się kształt dachów dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci  $35^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików;
  - 5) ustala się dla budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
  - 6) usługi dopuszcza się tylko w formie wbudowanej w budynek mieszkalny;
  - 7) dopuszcza się budynki garażowe jedno lub dwustanowiskowe i budynki gospodarcze wolno stojące jednokondygnacyjne, o pokryciu i kształcie dachu nawiązującym do budynków przeznaczenia podstawowego, ustala się maksymalną wysokość na 6 m;
  - 8) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny 0,1, maksymalny 0,7;
  - 9) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki;
  - 10) dla budynków istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, nie spełniających warunków określonych w niniejszym paragrafie, dopuszcza się:
    - a) remonty;
    - b) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami niniejszego paragrafu.
3. Ustalenia zawarte w ustępie 2 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

**§ 13.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15.MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;

2) uzupełniająca: infrastruktura techniczna, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, parkingi

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej tereny jak na rysunku planu;
- 2) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na 12 metrów;
- 3) ustala się kształt dachów dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci  $35^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików;
- 4) ustala się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne;
- 5) dopuszcza się budynki garażowe;
- 6) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny 0,5, maksymalny 2,0;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki;
- 8) dla budynków istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, nie spełniających warunków określonych w niniejszym paragrafie, dopuszcza się:
  - a) remonty;
  - b) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami niniejszego paragrafu.

3. Ustalenia zawarte w ustępie 2 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

**§ 14. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MU, 2.MU, 3.MU ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 2) uzupełniająca: infrastruktura techniczna, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, parkingi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu 1.MU ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tereny oraz jak na rysunku planu;
  - 2) dla terenów 2.MU, 3.MU ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości od 6 m do 10 m od linii rozgraniczającej tereny oraz jak na rysunku planu;
  - 3) dopuszcza się lokalizując:
    - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej,
    - b) zabudowy usługowej,
    - c) zabudowy usługowej w formie: wolno stojącej, dobudowanej lub wbudowanej w budynek mieszkalny;
  - 4) ustala się maksymalną wysokość budynków na 12 metrów;
  - 5) ustala się kształt dachów dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci  $10^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików, dopuszcza się dachy płaskie;
  - 6) ustala się dla budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
  - 7) dopuszcza się budynki garażowe jedno lub dwustanowiskowe i budynki gospodarcze wolno stojące jednokondygnacyjne, o pokryciu i kształcie dachu nawiązującym do budynków przeznaczenia podstawowego, ustala się maksymalną wysokość na 6 m;
  - 8) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny 0,1, maksymalny 0,7;
  - 9) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki;
  - 10) dla budynków istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, nie spełniających warunków określonych w niniejszym paragrafie, dopuszcza się:
    - a) remonty;
    - b) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami niniejszego paragrafu;
  - 11) dla części terenu 2.MU obowiązuje strefa sanitarna od cmentarza, w której obowiązują ustalenia przepisów odrębnych.
3. Ustalenia zawarte w ustępie 2 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

**§ 15.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KD-G ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: publiczna droga główna;
  - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona.  
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
    - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 16 m oraz jak na rysunku planu;
    - 2) szerokość jedni minimum 6,0 m;
    - 3) dopuszcza się chodnik, oświetlenie, ścieżkę rowerową, przystanki komunikacji zbiorowej, pasy zieleni przyulicznej, obiekty małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 4) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w § 9 pkt 1.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

**§ 16.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KD-L, 2.KD-L, 3.KD-L, 4.KD-L ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: publiczna droga lokalna;
  - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona  
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
    - 1) dla terenów 1.KD-L, 2.KD-L szerokość w liniach rozgraniczających 16 m oraz jak na rysunku planu;
    - 2) dla terenów 3.KD-L, 4.KD-L szerokość w liniach rozgraniczających 19 m oraz jak na rysunku planu;
    - 3) szerokość jedni minimum 6,0 m;
    - 4) dopuszcza się chodnik, oświetlenie, ścieżkę rowerową, przystanki komunikacji zbiorowej, pasy zieleni przyulicznej, obiekty małej architektury;
    - 5) nie dopuszcza się nośników reklamowych o powierzchni większej niż 0,5 m<sup>2</sup> i wysokości wyższej niż 4 m oraz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
    - 6) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w § 9 pkt 1.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

**§ 17.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D, 6.KD-D, 7.KD-D, 8.KD-D ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: publiczna droga dojazdowa;
  - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona.  
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
    - 1) dla terenów 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 6.KD-D, 7.KD-D szerokość w liniach rozgraniczających 12 m oraz jak na rysunku planu;
    - 2) dla terenów 4.KD-D, 5.KD-D, 8.KD-D szerokość w liniach rozgraniczających 15 m oraz jak na rysunku planu;
    - 3) szerokość jedni minimum 5,0 m;
    - 4) dopuszcza się chodnik, oświetlenie, ścieżkę rowerową, przystanki komunikacji zbiorowej, pasy zieleni przyulicznej, obiekty małej architektury;
    - 5) nie dopuszcza się nośników reklamowych o powierzchni większej niż 0,5 m<sup>2</sup> i wysokości wyższej niż 4m oraz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
    - 6) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w § 9 pkt 1.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

**§ 18.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDW ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna, urządzenia towarzyszące.  
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m oraz jak na rysunku planu;
  - 2) szerokość jedni minimum 5,0 m;
  - 3) dopuszcza się chodnik, oświetlenie, ścieżkę rowerową, pasy zieleni przyulicznej, obiekty małej architektury;
  - 4) nie dopuszcza się nośników reklamowych o powierzchni większej niż 0,5 m<sup>2</sup> i wysokości wyższej niż 4 m oraz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;



5) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w § 9 pkt 1.

**§ 19.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDPJ ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) uzupełniająca: infrastruktura techniczna, urządzenia towarzyszące.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach władania, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się jezdnię, chodnik, oświetlenie, ścieżkę rowerową, pasy zieleni przyulicznej, obiekty małej architektury;
- 3) nie dopuszcza się nośników reklamowych i tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

**§ 20.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.E ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – elektroenergetyka.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) stacja transformatorowa, możliwość zastosowania stacji w dowolnej technologii wykonania;
- 2) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 21.** Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące wielkości stawki procentowej:

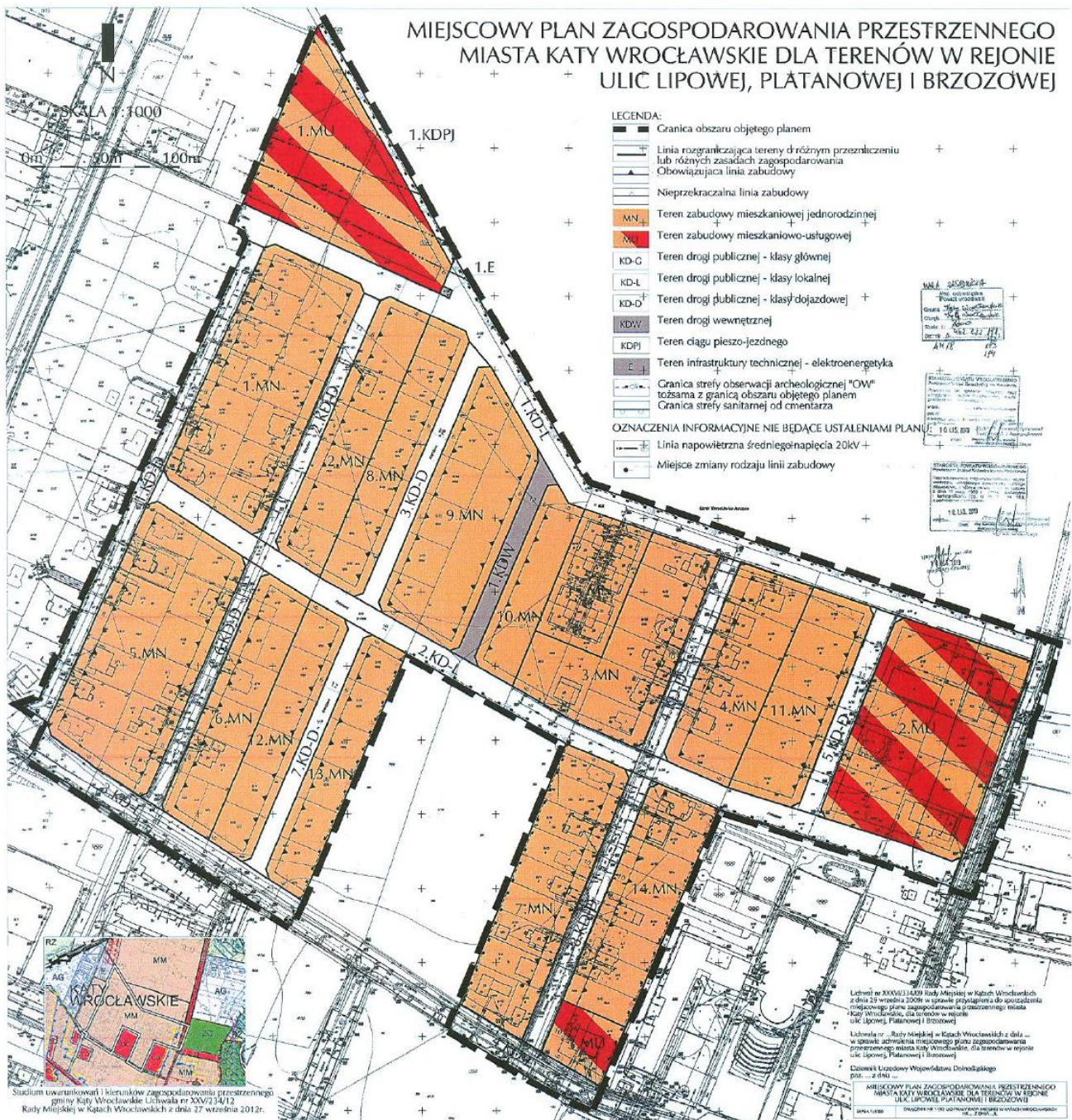
- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 1.MU, 2.MU, 3.MU w wysokości 20%;
- 2) dla pozostałych terenów, w wysokości 1%.

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

**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:  
*Z. Kozińska*

Załącznik nr 1 do uchwały nr XLII/444/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 marca 2014 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XLII/444/14  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 27 marca 2014 r.

**w sprawie sposobu realizacji zapisanych w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulic Lipowej, Platanowej i Brzozowej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na budowie dróg gminnych, sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej.

2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XLII/444/14  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 27 marca 2014 r.

**w sprawie sposobu rozpatrzenia uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulic Lipowej, Platanowej i Brzozowej**

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich stwierdza, co następuje:

Nie uwzględnia uwagi Pana Radosława Nowackiego.

Pan Radosław Nowacki pismem z dnia 26 lutego 2014 r. wniósł uwagę dotyczącą rozszerzenia planu dla działki nr 3/17 o możliwość zabudowy wolno stojącej szeregowej, przy ul. Lipowej. Na terenie objętym uwagą, w uchwale ustalono następujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa i dopuszczono lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej, zabudowy usługowej oraz zabudowy usługowej w formie: wolno stojącej, dobudowanej lub wbudowanej w budynek mieszkalny. Burmistrz nie uwzględnił ww. uwagi mając na uwadze ład przestrzenny, dotychczasowe i planowane zagospodarowanie przestrzenne terenów w rejonie ulic Lipowej, Platanowej i Brzozowej oraz stan i możliwości rozwoju infrastruktury technicznej.