

**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 2013r. 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 2009r. 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 2012r. 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 zabytkowe 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, wiatrolapów, 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 2000m², 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 ład przestrzennego:

1) budynki mieszkalne można lokalizować na działkach o minimalnej powierzchni:

- a) 700m² - dla zabudowy wolnostojącej.
- b) 450m² - dla zabudowy bliźniaczej.
- c) 250m² - dla zabudowy szeregowej.
- d) 1000m² - 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) 700m² - w zabudowie wolnostojącej.
- b) 450m² - w zabudowie bliźniaczej.
- c) 250m² - w zabudowie szeregowej.
- d) 250m² - w zabudowie mieszkaniowo-usługowej;

3) samodzielne budynki usługowe na terenach oznaczonych symbolami 1.MU, 2.MU można lokalizować na działkach o minimalnej powierzchni 1000m²;

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 2m² i wysokości do 4m.

§ 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 w/w 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 powierzchnię nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą 700m²;
 - 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°;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: wolnostojącą 700m², bliźniaczą 450m²;
 - 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 80°;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem 15.MN:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: bliźniaczą 450m², szeregową 250m²;
 - b) szerokości frontu działki nie może być mniejsze niż 12m;
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 80°;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami 1.MU, 2.MU, 3.MU:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą 700m², bliźniaczą 450m², pod samodzielną zabudowę usługową 1000m²;
 - 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°;
- 5) dla pozostałych terenów:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10m²,
 - b) szerokość frontów poszczególnych działek nie może być mniejsze niż 1m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 40°.
- 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 50m² 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 20m²;
- następne 3 miejsca parkingowe dla usług o powierzchni od 21m² do 50m²;
- na każde następne 50m² powierzchni usług należy wyznaczyć dodatkowe 1 miejsce parkingowe;

5) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, szerokości w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 10m, w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych należy je zakończyć placem manewrowym o wymiarach 12,5m x 12,5m, przy włączeniu do innych dróg należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5m x 5m.

§ 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 20kV 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 wolnostojąca;
- 2) uzupełniająca: usługi, infrastruktura techniczna, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, parkingi;

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

- 1) dla terenów 1.MN, 2.MN, 5.MN, 6.MN ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 8m od linii rozgraniczającej tereny, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m 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 6m do 10m od linii rozgraniczającej tereny oraz jak na rysunku planu;
- 3) dla terenu 4.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;
- 4) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na 10m metrów;
- 5) ustala się kształt dachów dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35^o - 45^o, 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 wolnostojące 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 wolnostojąca, 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 ład 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° - 45°, 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 wolnostojące jednokondygnacyjne, o pokryciu i kształcie dachu nawiązującym do budynków przeznaczenia podstawowego, ustala się maksymalną wysokość na 6m;

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

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

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5m 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° - 45°, 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 urządzone, 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 6m od linii rozgraniczającej tereny oraz jak na rysunku planu;
- 2) dla terenów 2.MU, 3.MU ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości od 6m do 10m od linii rozgraniczającej tereny oraz jak na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się lokalizując:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) zabudowy usługowej,
 - c) zabudowy usługowej w formie: wolnostojącej, 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° - 45°, 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 wolnostojące jednokondygnacyjne, o pokryciu i kształcie dachu nawiązującym do budynków przeznaczenia podstawowego, ustala się maksymalną wysokość na 6m;
- 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 12m do 16m oraz jak na rysunku planu;
- 2) szerokość jedni minimum 6.0m;
- 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 16m oraz jak na rysunku planu;
- 2) dla terenów 3.KD-L, 4.KD-L szerokość w liniach rozgraniczających 19m oraz jak na rysunku planu;
- 3) szerokość jedni minimum 6.0m;
- 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 0,5m² 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.

§ 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 12m oraz jak na rysunku planu;
- 2) dla terenów 4.KD-D, 5.KD-D, 8.KD-D szerokość w liniach rozgraniczających 15m oraz jak na rysunku planu;
- 3) szerokość jedni minimum 5.0m;
- 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 0,5m² 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 ład przestrzennego:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12m oraz jak na rysunku planu;
- 2) szerokość jedni minimum 5,0m;
- 3) dopuszcza się chodnik, oświetlenie, ścieżkę rowerową, pasy zieleni przyulicznej, obiekty małej architektury;
- 4) nie dopuszcza się nośników reklamowych o powierzchni większej niż 0,5m² i wysokości wyższej niż 4m 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) uzupełniające: infrastruktura techniczna, urządzenia towarzyszące.

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

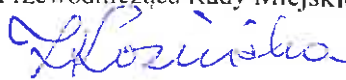
§ 21. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące wielkości stawki procentowej:

- 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.

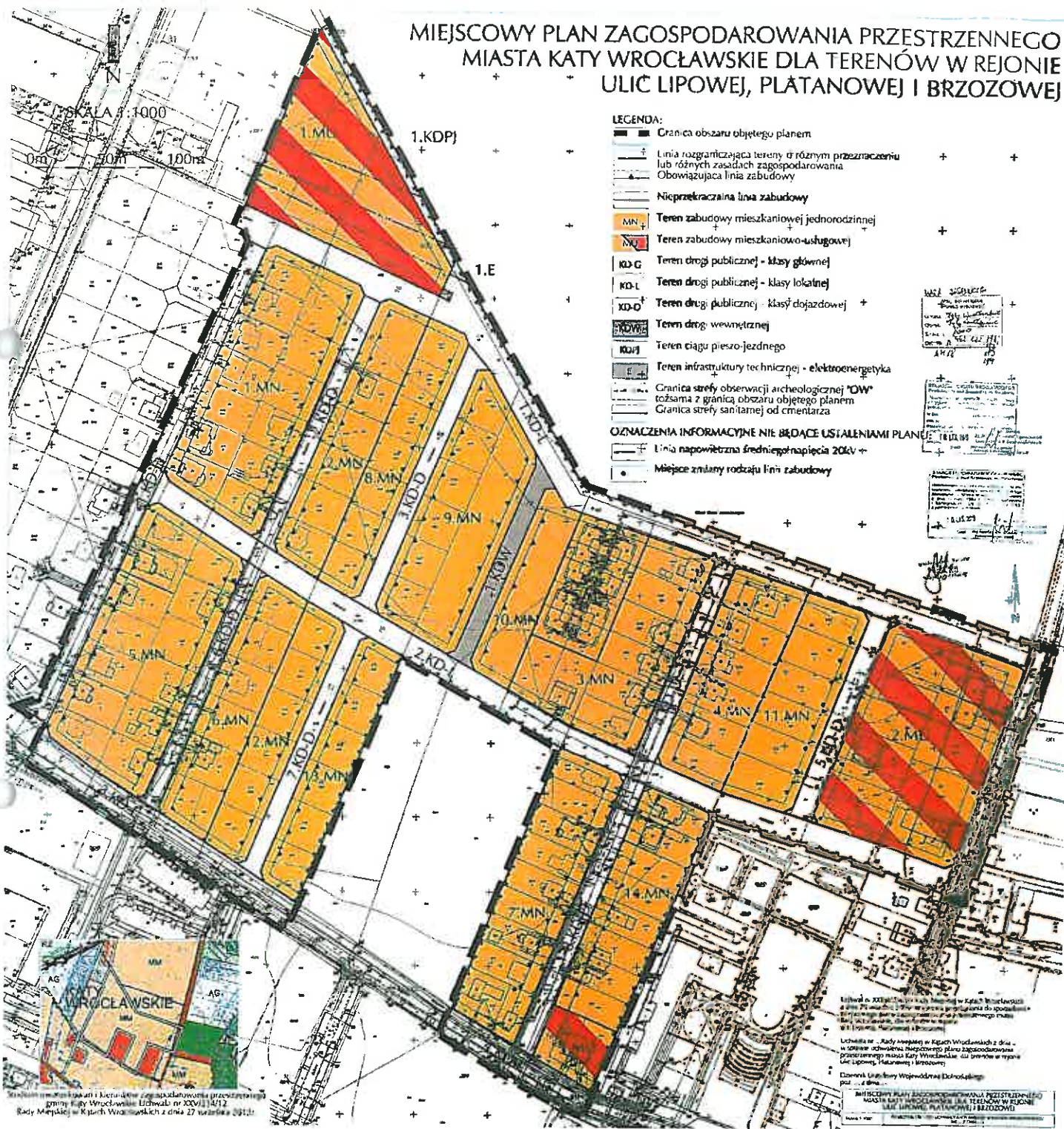
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej



Zofia Kozńska

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KATY WROCŁAWSKIE DLA TERENÓW W REJONIE ULIC LIPOWEJ, PLATANOWEJ I BRZOZOWEJ



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.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
Zofia Kozińska



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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. 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 26.02.2014r. wniósł uwagę dotyczącą rozszerzenia planu dla działki nr 3/17 o możliwość zabudowy wolnostojącej szeregowej, przy ul. Lipowej. Na terenie objętym uwagą, w uchwale ustalono następujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa i dopuszczono lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, zabudowy usługowej oraz zabudowy usługowej w formie: wolnostojącej, 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.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Zofia Kozińska

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XLII/444/14..... Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 marca 2014 r.

W dniu 29 września 2009r. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich podjęła uchwałę XXXVI/334/09 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulic Lipowej, Platanowej i Brzozowej.

Procedura sporządzenia ww. planu przebiegła zgodnie z zapisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęła jedna uwaga, dotycząca rozszerzenia planu dla działki nr 3/17 o możliwość zabudowy wolnostojącej szeregowej, przy ul. Lipowej. Na terenie objętym uwagą, w uchwale ustalono następujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa i dopuszczono lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, zabudowy usługowej oraz zabudowy usługowej w formie: wolnostojącej, 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.

Przyjęte rozwiązania w ww. planie są zgodne z ustaleniami Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, uchwalonym przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr XXV/234/12 z dnia 27 września 2012r.

Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego planu przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich.