

**UCHWAŁA NR XXIII/315/16
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 27 października 2016 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2016 r. poz.446 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nrXLII/447/14 z dnia 27 marca 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulic Brzozowej, Mireckiego i Platanowej, oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie” przyjętego przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą Nr VII/57/15 z 30 kwietnia 2015 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulic Brzozowej, Mireckiego i Platanowej, zwany dalej planem miejscowym.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu miejscowego w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

4. Granicę obszaru objętego uchwałą określono na rysunku planu miejscowego.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia określające przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu miejscowego mają znaczenie informacyjne i nie stanowią jego ustaleń.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 2) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie, których przebieg nie może ulec zmianie, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujących liniach zabudowy- rozumie się przez to linie, na których musi być usytuowana frontowa ściana zabudowy w min. 80% swojej długości; okapy, gzymsy, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5m; obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą

uzbrojenia terenu, ogrodzeń, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem warunków ich sytuowania wskazanych w przepisach odrębnych;

- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- rozumie się przez to linie, które nie mogą być przekroczone żadną ścianą zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tych liniach; okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą uzbrojenia terenu, ogrodzeń, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, oraz zabudowy istniejącej, z zastrzeżeniem warunków ich sytuowania wskazanych w przepisach odrębnych;
- 5) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię mierzoną po zewnętrznym obrysie murów budynku;
- 6) obecnych granicach drogi - rozumie się przez to sytuację, w której wszystkie nieruchomości wyznaczone liniami rozgraniczającymi są już częścią obecnego (w dniu uchwalenia niniejszego planu miejscowego) pasa drogowego drogi publicznej i nieruchomościami oznaczonymi jako droga niepubliczna; w tej sytuacji ustalenia niniejszego planu miejscowego nie wskazują konieczności dokonywania dodatkowych wydzielen pod drogę;
- 7) obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu, parkingi, garaże, budynki gospodarcze, małą architekturę, zieleń oraz ogrodzenia;
- 8) usługach oświaty, sportu i rekreacji - rozumie się przez to usługi zajmujące się upowszechnianiem wykształcenia i kultury, nauki, sportu, rekreacji wraz z towarzyszącymi usługami administracji, gastronomii, handlu, hotelarstwa.

§ 4. 1. W zakresie przeznaczenia terenów wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ograniczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone symbolem MN/U;
- 3) tereny usług oświaty, sportu i rekreacji oznaczone symbolem UO/US;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolem M/U;
- 5) tereny dróg klasy lokalnej oznaczone symbolem KDL;
- 6) tereny dróg pieszo-jezdných oznaczone symbolem KDPJ.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz nowych ogrodzeń pełnych, nie ażurowych od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL, od drogi pieszo-jezdnej oznaczonej symbolem 1KDPJ, oraz od ulic: Mireckiego, Platanowej, Stanisława Staszica przebiegających poza obszarem uchwałą;
- 2) rodzaje ogrodzeń: metalowe, murowane, z elementami drewna, metaloplastyki lub w formie żywopłotów;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów towarzyszących jako samodzielnego zagospodarowania działki budowlanej.

§ 6. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, oraz w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się zakaz powodowania przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych w szczególności w zakresie emisji: ciepła, hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego, poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) ustala się zakaz powodowania zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 319 „Subzbiornik Prochowice - Środa Śląska”;
- 3) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 1MN/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,s
 - b) na terenach oznaczonych symbolami 1M/U, 2M/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

- c) na terenie oznaczonym symbolem 1UO/US jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w granicach wskazanych na rysunku planu miejscowego, w której w sytuacji prowadzenia inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej w granicach wskazanych na rysunku planu miejscowego, która jest jednoznaczna z obszarem ujętym w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w której:
 - a) nakazuje się zachować, odtworzyć i rewaloryzować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję: wewnątrz zabudowy, zieleni, zespołów zabudowy,
 - b) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - c) ustala się zakaz stosowania tworzyw sztucznych typu „siding” jako materiały okładzinowe,
 - d) nakazuje się zachowanie i odtworzenie historycznego układu zieleni wysokiej,
 - e) ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - f) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy,
 - g) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów,
 - h) ustala się zakaz prowadzenia napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.
- 3) ochronę obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków polegającą na:
 - a) zachowaniu bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych,
 - b) utrzymaniu, a w przypadku zniszczenia, odtworzeniu historycznego detalu architektonicznego,
 - c) zachowaniu kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, utrzymaniu lub odtworzeniu oryginalnej stolarki okien i drzwi,
 - d) zharmonizowaniu nowych otworów z zabytkową elewacją budynku,
 - e) stosowaniu kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań,
 - f) zakazie stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
 - g) montowaniu elementów elewacyjnych instalacji technicznych z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.

§ 8. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznacza się przestrzeń publiczną w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDPJ, w których dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, tymczasowych obiektów budowlanych i zieleni.

§ 9. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości, jednakże na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) w sytuacji, o której mowa w pkt 1 ustala się:
 - a) minimalną wielkość działki dla terenów 1MN, 2MN, 1MNU, 1M/U, 2M/U na 700m² i minimalną szerokość frontu działki na 6m,
 - b) dla pozostałych terenów minimalną wielkość działki na 25m² i minimalną szerokość frontu działki na 5m,

- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 45° a 135°;
- d) dla każdej działki z poszczególnych terenów zapewnienie dostępu do drogi publicznej, zgodnie z zapisami zawartymi w rozdziale 2.

2. W zakresie powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1MNU, 1M/U, 2M/U minimalną powierzchnię na 700m²;
- 2) ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN minimalną powierzchnię na:
 - a) 700m² dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 450m² dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) dla pozostałych terenów nie określa się minimalnej powierzchni działek budowlanych;
- 4) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działek budowlanych niż wskazano w pkt 1 i 2 pod uzbrojenie terenu lub w sytuacji regulacji granic nieruchomości.

§ 10. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: w granicach strefy sanitarnej od cmentarza należy stosować ograniczenia w prowadzonych pracach wynikające z przepisów odrębnych.

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dostęp do dróg publicznych z poszczególnych terenów należy prowadzić zgodnie z zapisami zawartymi w rozdziale 2
 - 2) w sytuacji elementów kołowej komunikacji wewnętrznej:
 - a) ustala się minimalną ich szerokość na 10m,
 - b) w wypadku nieprzelotowej formy ustala się wykonanie placu do zawracania samochodów, który dla którego ustala się warunki wskazane w przepisach odrębnych, jak dla dróg publicznych dojazdowych klasy D,
 - c) przy włączeniu do dróg należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5m x 5m,
 - 3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług, dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 1MN/U, 1M/U, 2M/U,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 250m² powierzchni użytkowej usług, dla terenu oznaczonego symbolem 1OU/US.
 - 4) ustala się obowiązek wyznaczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w minimalnej liczbie:
 - a) co najmniej 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 6 do 15
 - b) co najmniej 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 16 do 40,
 - c) co najmniej 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 41 do 100,
 - d) co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc postojowych, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.
 - 5) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 3 i 4, realizować należy jako parkingi lub garaże;
 - 6) należy zapewnić połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym uchwałą z układem zewnętrznym, z zastosowaniem parametrów nie kolidujących z parametrami układu zewnętrznego, poprzez drogę oznaczoną symbolem 1KDL oraz drogę gminną i drogę wojewódzką nr 362 (przebiegające poza obszarem objętym uchwałą).
2. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się wszystkie nowe sieci w formie podziemnej z dopuszczeniem wszelkiego rodzaju urządzeń towarzyszących zarówno w formie podziemnej jak i naziemnej;

- 2) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci;
- 3) w sytuacji wskazanej w pkt 2 stosować należy ustalenia pkt 1;
- 4) ustala się prowadzenie nowych sieci w liniach rozgraniczających dróg;
- 5) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 4, dopuszcza się prowadzenie sieci innymi terenami;
- 6) należy zapewnić połączenie przewodów i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych w obszarze objętym uchwałą z układem zewnętrznym zastosowaniem parametrów nie kolidujących z parametrami przewodów i urządzeń zewnętrznych;
- 7) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł, o mocy nie przekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) ustala się zakaz lokalizacji turbin wiatrowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej, w tym do celów przeciwpożarowych.

4. W zakresie systemu odprowadzania ścieków ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

5. W zakresie systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód z zastosowaniem studni chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących lub sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) czasowe retencjonowanie wód pochodzących z dachów i terenów utwardzonych.

6. W zakresie systemu elektroenergetycznego:

- 1) dopuszcza się przebiegi dystrybucyjnych sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci średniego i niskiego napięcia, oraz z urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 7;
- 4) wzdłuż linii elektroenergetycznych w tym pasie technicznym, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.

7. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej lub indywidualnych systemów zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł, z zastosowaniem urządzeń nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, w tym z urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 7.

9. W zakresie systemu telekomunikacyjnego dopuszcza się dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. W zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. W zakresie systemu melioracyjnego:

- 1) dopuszcza się budowę nowych elementów systemu lub przebudowę istniejących;
- 2) ze względu na możliwość występowania nie zinwentaryzowanej sieci drenarskiej, ustala się przebudowę istniejącego systemu drenarskiego w sytuacji kolizji z planowanym zainwestowaniem.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 12. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 1MN, 2MN, dla których ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych,
 - b) obiektów towarzyszących.
- 2) wyznacza się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów.
3. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8;
4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
- 1) dla istniejących budynków:
 - a) w sytuacji zmiany wysokości ustala się maksymalną wysokość na 10m i maksymalnie 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - b) wyższych niż 10m ustala się zakaz zwiększania wysokości,
 - c) dopuszcza się utrzymanie pokrycia i kształtu dachu lub dopuszcza się zmianę,
 - d) w sytuacji zmiany, o której mowa w lit. c: pokrycie i kształt dachu ustala się jak dla nowych budynków mieszkalnych,
 - e) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej na 15m i dowolne szerokości pozostałych elewacji,
 - f) w sytuacji przekroczenia szerokości wskazanej w lit. e ustala się zakaz zwiększania szerokości elewacji frontowej;
 - 2) dla nowych budynków mieszkalnych:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10m,
 - b) ustala się maksymalnie 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - c) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej na 15m i dowolne szerokości pozostałych elewacji,
 - d) ustala się dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45⁰,
 - e) ustala się rodzaj pokrycia dachów - dachówka ceramiczna lub materiał imitujący dachówkę ceramiczną,
 - f) ustala się kolory pokrycia dachów – ceglany, czerwony, brązowy, szary i ich odcienie;
 - 3) dla nowych budynków innych niż wskazano w pkt 2:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5m,
 - b) ustala się maksymalnie 1 kondygnację,
 - c) ustala się dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45⁰,
 - d) ustala się rodzaj pokrycia dachów - dachówka ceramiczna, materiał imitujący dachówkę ceramiczną lub materiał bitumiczny,
 - e) ustala się kolory pokrycia dachów – ceglany, czerwony, brązowy, szary, czarny i ich odcienie;
 - 4) ustala się maksymalną wysokość budowli na 10m.
5. W zakresie dostępu do dróg publicznych należy zapewnić dostęp:
- 1) z terenu 1MN do terenów oznaczonych symbolami 1KDPJ, 1KDL lub do ul. Stanisława Staszica przebiegającej poza obszarem objętym uchwałą;
 - 2) z terenu 2MN do terenu oznaczonego symbolem 1KDPJ.

§ 13. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1MN/U, dla którego ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) budynków usługowych;
 - c) budynków mieszkalno-usługowych,
 - d) obiektów towarzyszących.
- 2) wyznacza się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów.

3. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) dla istniejącego budynku:
 - a) dopuszcza się jego przeznaczenie na funkcje mieszkalne, usługowe, mieszkalno-usługowe, wraz z obiektami towarzyszącymi,
 - b) w sytuacji zmiany wysokości ustala się maksymalną wysokość na 10m i maksymalnie 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - c) dopuszcza się utrzymanie pokrycia i kształtu dachu lub dopuszcza się zmianę,
 - d) w sytuacji zmiany, o której mowa w lit. c: pokrycie i kształt dachu ustala się jak dla nowych budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych,
 - e) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej na 15m i dowolne szerokości pozostałych elewacji;
- 2) dla nowych budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10m,
 - b) ustala się maksymalnie 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - c) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej na 15m i dowolne szerokości pozostałych elewacji,
 - d) ustala się dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45⁰,
 - e) ustala się rodzaj pokrycia dachów - dachówka ceramiczna lub materiał imitujący dachówkę ceramiczną,
 - f) ustala się kolory pokrycia dachów – ceglany, czerwony, brązowy, szary i ich odcienie;
- 3) dla nowych budynków innych niż wskazano w pkt 2:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5m,
 - b) ustala się maksymalnie 1 kondygnację,
 - c) ustala się dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35⁰,
 - d) ustala się rodzaj pokrycia dachów - dachówka ceramiczna, materiał imitujący dachówkę ceramiczną lub materiał bitumiczny,
 - e) ustala się kolory pokrycia dachów – ceglany, czerwony, brązowy, szary, czarny i ich odcienie;

4) ustala się maksymalną wysokość budowli na 10m.

5. W zakresie dostępu do dróg publicznych należy zapewnić dostęp do terenu oznaczonego symbolem 1KDL lub do ul. Stanisława Staszica przebiegającej poza obszarem objętym uchwałą.

§ 14. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1UO/US dla którego ustala się przeznaczenie – tereny usług oświaty, sportu i rekreacji.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków oświaty, nauki, kultury,
- b) budynków sportowych, rekreacyjnych,
- c) urządzeń sportowych, rekreacyjnych,
- d) obiektów towarzyszących

2) funkcje administracji, gastronomii, handlu, hotelarstwa dopuszcza się jako wbudowane w budynki wskazane w pkt 1 lit. a i b;

3) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

3. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 90% powierzchni działki budowlanej;

2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 5% powierzchni działki budowlanej;

3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 2,0;

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) dla istniejących budynków:

- a) sytuacji zmiany wysokości ustala się maksymalną wysokość na 15m i maksymalnie 3 kondygnacje,
- b) wyższych niż 15m ustala się zakaz zwiększania wysokości,
- c) dopuszcza się utrzymanie pokrycia i kształtu dachu lub dopuszcza się zmianę,
- d) w sytuacji zmiany, o której mowa w lit. c: pokrycie i kształt dachu ustala się jak dla nowych budynków,
- e) w zakresie gabarytów obiektów dopuszcza się dowolne szerokości elewacji;

2) dla nowych budynków:

- a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15m;
- b) dopuszcza się dachy jedno, dwu, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, dachy płaskie lub dachy o nietypowych kształtach;
- c) ustala się rodzaj pokrycia: dla dachów jedno, dwu, wielospadowych - dachówka ceramiczna lub materiał imitujący dachówkę ceramiczną, dla dachów pozostałych - dowolny rodzaj,
- d) ustala się kolory pokrycia dachów – ceglany, czerwony, brązowy, szary, czarny i ich odcienie;
- e) w zakresie gabarytów obiektów dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

5. W zakresie dostępu do dróg publicznych należy zapewnić dostęp do terenu oznaczonego symbolem 1KDL, lub do ul. Platanowej przebiegającej poza obszarem objętym uchwałą.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 1M/U, 2M/U, dla których ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub jednorodzinnych wolnostojących,
- b) budynków usługowych;

- c) budynków mieszkalno-usługowych,
 - d) obiektów towarzyszących;
- 2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów;
3. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,5;
4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
- 1) dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) dopuszcza się ich przeznaczenie na funkcje mieszkalne, usługowe lub mieszkalno-usługowe, wraz z obiektami towarzyszącymi,
 - b) ustala się zakaz zmiany gabarytów i wysokości,
 - c) ustala się zakaz zmiany kształtu, geometrii dachu i rodzaju pokrycia dachu, z wyjątkiem działań odtworzeniowych,
 - d) ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy,
 - e) ustala się rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna lub materiał imitujący dachówkę ceramiczną,
 - f) ustala się kolory pokrycia dachów – ceglany, czerwony, brązowy, szary i ich odcienie;
 - 2) dla istniejących budynków innych niż wskazano w pkt 1:
 - a) dla istniejących budynków innych niż wskazano w pkt 1:
 - b) w sytuacji zmiany wysokości ustala się maksymalną wysokość na 12m i maksymalnie 3 kondygnacje,
 - c) wyższych niż 12m ustala się zakaz zwiększania wysokości,
 - d) dopuszcza się utrzymanie pokrycia i kształtu dachu lub dopuszcza się zmianę,
 - e) w sytuacji zmiany, o której mowa w lit. d: pokrycie i kształt dachu ustala się jak dla nowych budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych,
 - f) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej na 15m i dowolne szerokości pozostałych elewacji,
 - g) w sytuacji przekroczenia szerokości wskazanej w lit. f ustala się zakaz zwiększania szerokości elewacji frontowej;
 - 3) dla nowych budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12m,
 - b) ustala się maksymalnie 3 kondygnacje,
 - c) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej na 15m i dowolne szerokości pozostałych elewacji,
 - d) ustala się dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45⁰,
 - e) ustala się rodzaj pokrycia dachów - dachówka ceramiczna lub materiał imitujący dachówkę ceramiczną,
 - f) ustala się kolory pokrycia dachów – ceglany, czerwony, brązowy, szary i ich odcienie;
 - 4) dla nowych budynków innych niż wskazano w pkt 3:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5m,
 - b) ustala się maksymalnie 1 kondygnację,

- c) ustala się dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35^o,
 - d) ustala się rodzaj pokrycia dachów - dachówka ceramiczna, materiał imitujący dachówkę ceramiczną lub materiał bitumiczny,
 - e) ustala się kolory pokrycia dachów – ceglany, czerwony, brązowy, szary, czarny i ich odcienie;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budowli na 12m.

5. W zakresie dostępu do dróg publicznych należy zapewnić dostęp do terenu oznaczonego symbolem 1KDL oraz ul. Platanowej i ul. J. Mireckiego przebiegających poza obszarem objętym uchwałą.

§ 16. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDL, dla którego ustala się przeznaczenie - tereny dróg klasy lokalnej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość zgodną z obecnymi granicami drogi, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
- 2) dopuszcza się wydzielenie chodników, ścieżek rowerowych i zieleni.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 1KDPJ, dla których ustala się przeznaczenie - tereny dróg pieszo-jezdnych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość zgodną z obecnymi granicami drogi, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się jednoprzestrzenne zagospodarowanie drogi.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 18. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 20%.

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

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jarosław Wojciechowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KĄTY WROCŁAWSKIE, DŁA TERENÓW W REJONIE ULIC BRZOSZOWEJ, MIRECKIEGO I PLATANOWEJ

WYKONANY ZGŁOSZENIEM
WYKRES ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
KĄTY WROCŁAWSKIE
UCHWAŁA NR VII/57/15 z 30 kwietnia 2015 r



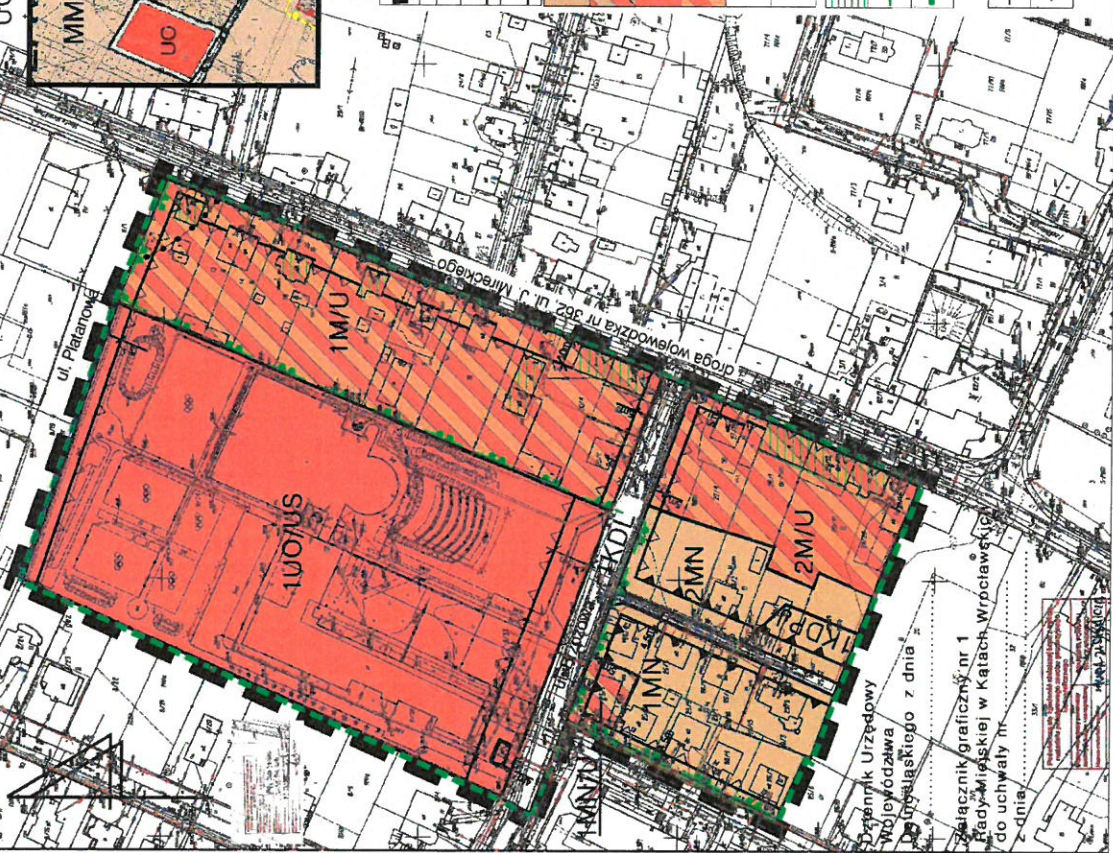
LEGENDA

	granica obszaru objętego uchwałą
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	obowiązuje linie zabudowy
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
	tereny usług oświaty, sportu i rekreacji
	tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
	teren drogi klasy lokalnej
	tereny dróg pieszo - jezdnych
	obiekty objęte ochroną wpisane do ewidencji zabytków
	granica strefy ochrony konserwatorskiej
	granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
	strefa sanitarna od cmentarza
	linie wymiarowe wraz z wymiarem



100m 200m

SKALA 1: 1000



PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Kątach Wr.
Jarosław Wojciechowski

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które ,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

- 1) Zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulic Brzozowej, Mireckiego i Platanowej inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej służącymi zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) należą do zadań własnych gminy, jest rozbudowa i modernizacja terenów komunikacji o charakterze publicznym wraz z niezbędnym uzbrojeniem, w obszarze objętym ustaleniami planu;
- 2) Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jarosław Wojciechowski

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie dla terenów w rejonie ulic Brzozowej, Mireckiego i Platanowej

Przyjmuje się następujące rozstrzygnięcie uwag, złożonych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 27 czerwca 2016 r do 18 lipca 2016 roku. Nie uwzględnia się następującej uwagi:

W sprawie oznaczenia na rysunku planu linii energetycznych i stacji transformatorowych.

Uzasadnienie: Na terenie opracowania nie występują linie energetyczne średniego napięcia. Nie ma konieczności wrysowywania stacji transformatorowych o których naniesienie również wnioskowano, ponieważ w całym obszarze planu jest możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej w tym również trafostacji. Plan dopuszcza rozbudowę, budowę i modernizację wszystkich urządzeń infrastruktury na całym obszarze planu w tym również dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych i nie wymaga uzupełnienia w tym zakresie.

Przewodniczący Rady
Miejskiej


Jarosław Wojciechowski

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP.

W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego teren oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Podstawę do opracowania planu stanowi uchwała nr XLII/449/14 z dnia 27 marca 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie dla terenów w rejonie ulic Brzozowej, Mireckiego i Platanowej.

Bezpośrednim powodem podjęcia powyższej uchwały była potrzeba ustalenia zapisów regulujących warunki i możliwości zagospodarowania terenu miasta w odpowiedzi na zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą. Ponadto zaistniała potrzeba przygotowania szerszej oferty inwestycyjnej na terenie miasta i ustalenie zasad i form zagospodarowania terenu.

Projekt planu, nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie”, zatwierdzonego Uchwałą Nr VII/57/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich, z dnia 30 kwietnia 2015 roku, nie zawierającego prognoz demograficznych oraz analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, określonych w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązujących od dnia 18.11.2015 r.

W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną okolicznych terenów oraz mieszkaniowo - usługowy charakter terenów sąsiednich.
- 2) Wyznaczając tereny pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak, aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do terenów sąsiednich wykorzystywanych obecnie i nowoprojektowanych terenów, do tej pory nie wykorzystanych, a zaplanowanych również jako tereny usługowe i mieszkaniowe.
- 3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar jest skanalizowany, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego. Część terenu znajduje się w strefie sanitarnej pobliskiego cmentarza, dla której obowiązują przepisy odrębne.
- 4) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych została uwzględniona między innymi poprzez ustalenie stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi. Część terenu znajduje się w strefie sanitarnej pobliskiego cmentarza, dla której obowiązują przepisy odrębne.
- 5) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy i funkcji istniejących na obszarach przyległych z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.
- 6) Z uwagi na wyposażenie obszaru w podstawową infrastrukturę techniczną, ustalenia planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastrukturalnych związanym z realizacją ustaleń planu, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej oraz budowę przyłączy.
- 7) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym

planem zagospodarowania przestrzennego:

- a) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych
- b) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) zasad w zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- 1) Z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy.
- 2) W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia znaczących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej wokół terenów zurbanizowanych.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały Rady Miejskiej, o której mowa w art. 32 ust. 2, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie dla terenów w rejonie ulic Brzozowej, Mireckiego i Platanowej jest zgodny z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XLVIII/503/14 z dnia 25 września 2014 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kąty Wrocławskie i uwzględnia założenia analizy dotyczące terenów miasta

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie dla terenów w rejonie ulic Brzozowej, Mireckiego i Platanowej wraz załącznikami i listą nieuwzględnionych uwag można przedstawić Radzie Miejskiej w Kątach Wrocławskich do uchwalenia.