

Projekt

z dnia 16 sierpnia 2016 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulicy Fabrycznej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.), oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XLI/440/14 z dnia 27 lutego 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulicy Fabrycznej oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonego przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr VII/57/15 z dnia 30 kwietnia 2015r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulicy Fabrycznej, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu 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 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 planem określono na rysunku planu.

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

- 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) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 2) 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 2m; obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą uzbrojenia terenu, ogrodzeń, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem warunków ich sytuowania wskazanych w przepisach odrębnych;

- 3) 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 2m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą uzbrojenia terenu, ogrodzeń, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, oraz zabudowy istniejącej, z zastrzeżeniem warunków ich sytuowania wskazanych w przepisach odrębnych;
- 4) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu;
- 5) 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 nie wskazują konieczności dokonywania dodatkowych wydzielen pod drogę;
- 6) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu, parkingi, garaże, budynki gospodarcze, małą architekturę, zieleń oraz ogrodzenia.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolem MN/U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem MW;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone symbolem M/U
- 4) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczone symbolem P/U;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP;
- 6) tereny obsługi komunikacji, oznaczone symbolem KS;
- 7) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolem E;
- 8) tereny dróg klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL;
- 9) tereny dróg klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD;
- 10) tereny dróg pieszo-jezdnych, oznaczone symbolem KDPI.

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

- 1) ustala się zakaz nowych ogrodzeń pełnych, nie ażurowych od strony dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, oraz od ulicy 1 Maja przebiegającej poza obszarem objętym uchwałą, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się ogrodzenia pełne pomiędzy terenami oznaczonymi symbolami 1P/U i 1KDL;
- 3) ustala się rodzaje ogrodzeń: metalowe, murowane, z elementami drewna, metaloplastyki lub w formie żywopłotów;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji obiektów towarzyszących jako samodzielnego zagospodarowania działki budowlanej w terenach o symbolach 1MN/U, 2MN/U, 1MW, 1M/U.

§ 6. 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/U, 2MN/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) na terenie oznaczonym symbolem 1MW i 1MU jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- c) na terenach oznaczonych symbolami 1ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 7. 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) dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków:
 - a) poddanie obiektów restauracji, modernizacji technicznej i dostosowanie obecnego lub planowanego przeznaczenia do ich wartości historycznej, przy jednoczesnym zakazie zwiększania gabarytów i wysokości obiektów,
 - b) zachowanie lub odtworzenie rozplanowanie obiektów, ich bryły, kształtu, geometrii dachu,
 - c) stosowanie tradycyjne materiały budowlane i kolorystykę elewacji, w tym formy i pokrycia właściwe dla danego obiektu,
 - d) zachowanie lub odtworzenie, w sytuacji zniszczenia, historyczny detal architektoniczny,
 - e) ochronę zachowanego układu i wystroju wewnątrz oraz dążenie do odtworzenia w sytuacjach dokonania niekorzystnych zmian,
 - f) zachowanie lub odtworzenie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
 - g) zachowanie lub odtworzenie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej,
 - h) dostosowanie napowierzchniowych elementów i obiektów instalacji technicznych oraz elementów reklam do wartości zabytkowej obiektów.

§ 8. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznacza się przestrzeń publiczną w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 1ZP, 1KS, 3KS, w których dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, tymczasowych obiektów budowlanych i zieleni.

2. 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 dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) w sytuacji, o której mowa w pkt 1 ustala się:
 - a) dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 1M/U minimalną wielkość działki na 700m² i minimalną szerokość frontu działki na 6m,
 - b) dla terenów 1MW minimalną wielkość działki na 1000m² i minimalną szerokość frontu działki na 10m,
 - c) dla pozostałych terenów minimalną wielkość działki na 25m² i minimalną szerokość frontu działki na 5m,
 - d) kąt pomiędzy 45° a 135° położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego,
 - e) dla każdej działki z poszczególnych terenów zapewnienie dostępu do drogi publicznej, zgodnie z zapisami zawartymi w rozdziale 2.

3. W zakresie powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, minimalną powierzchnię na 700m² dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
- 2) ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1MW minimalną powierzchnię na 2000m² dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 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.

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

1) wzdłuż linii kolejowej przebiegającej poza granicą obszaru objętego planem:

a) należy stosować ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.

b) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi powinny być sytuowane poza obszarem uciążliwości akustycznych, z zastrzeżeniem pkt c,

c) dopuszcza się sytuowanie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w obszarze uciążliwości akustycznych pod warunkiem zastosowania rozwiązań zapewniających spełnienie standardów środowiska w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wzdłuż linii elektroenergetycznych w tym pasie technicznym, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.

§ 9. 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, w całym obszarze objętym planem, obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż:

a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25m² powierzchni użytkowej usług,

c) 1 miejsce na każde 4 stanowiska pracy na jednej zmianie w obiektach produkcyjnych, składowych i magazynowych,

d) 1 miejsce na każdy z terenów infrastruktury technicznej;

4) ustala się obowiązek wyznaczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w minimalnej liczbie stanowisk postojowych, analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu;

5) miejsca do parkowania realizować należy jako parkingi lub garaże;

6) należy zapewnić połączenie układu komunikacyjnego:

a) kołowego w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym, z zastosowaniem parametrów nie kolidujących z parametrami układu zewnętrznego, poprzez drogi oznaczone symbolem 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 1KDPJ, oraz poprzez ul. 1Maja przebiegającą poza obszarem objętym planem,

b) kolejowego z linią kolejową przebiegającą poza obszarem objętym planem poprzez bocnicę kolejową zlokalizowaną w terenie 1P/U.

2. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, na całym obszarze objętym planem;

2) ustala się wszystkie nowe sieci w formie podziemnej z dopuszczeniem wszelkiego rodzaju urządzeń towarzyszących zarówno w formie podziemnej jak i naziemnej, z zastrzeżeniem pkt. 3;

3) dopuszcza się nowe sieci wysokiego napięcia w formie nadziemnej wyłącznie w pasie technicznym wskazanym dla przebiegu sieci elektroenergetycznych;

- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł, o mocy nie przekraczającej 100kW;
- 6) 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, sieci kanalizacji deszczowej lub odprowadzenie wód do cieków i zbiorników wodnych;
- 2) czasowe retencjonowanie wód pochodzących z dachów i terenów utwardzonych.

6. W zakresie systemu elektroenergetycznego:

- 1) dopuszcza się przebiegi sieci wysokiego, średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się lokalizacje stacji transformatorowych;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, o mocy nie przekraczającej 100kW.

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, oraz z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, o mocy nie przekraczającej 100kW.

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

10. 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

§ 10. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 1MN/U, 2MN/U, dla których 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 wolno stojących,
 - 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) na jeden lokal mieszkalny ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 400m²;

- 2) na jeden lokal usługowy ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 50m²;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,7.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) dla istniejących budynków:

- a) w sytuacji zmiany wysokości ustala się maksymalną wysokość na 9,5m i maksymalnie 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
- b) wyższych niż 9,5m ustala się zakaz zwiększania wysokości,
- c) dopuszcza się utrzymanie rodzaju pokrycia, rodzaju 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 i mieszkalno-usługowych,
- e) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej na 20m 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, usługowych i mieszkalno-usługowych:

- a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9,5m,
- 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 20m i dowolne szerokości pozostałych elewacji,
- d) ustala się dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
- e) ustala się rodzaj pokrycia dachów - dachówka ceramiczna, materiał imitujący dachówkę ceramiczną, blachodachówka lub materiał bitumiczny,
- f) ustala się kolory pokrycia dachów – ceglany, czerwony, brązowy, szary, czarny 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) w zakresie gabarytów obiektów dopuszcza się dowolne szerokości elewacji,
- d) ustala się dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
- e) ustala się rodzaj pokrycia dachów - dachówka ceramiczna, materiał imitujący dachówkę ceramiczną, blachodachówka lub materiał bitumiczny,
- f) ustala się kolory pokrycia dachów – ceglany, czerwony, brązowy, szary, czarny i ich odcienie;

4) ustala się maksymalną wysokość budowli na 10,5m.

5. W zakresie dostępu do dróg publicznych należy zapewnić dostęp do terenu oznaczonego symbolem 3KDL.

§ 11. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1MW, dla którego ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- b) 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 50% 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 2,0.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) dla istniejących budynków:

- a) w sytuacji zmiany wysokości ustala się maksymalną wysokość na 14m i maksymalnie 3 kondygnacje,
- b) dopuszcza się utrzymanie rodzaju pokrycia, rodzaju kształtu dachu lub dopuszcza się zmianę,
- c) w sytuacji zmiany, o której mowa w lit. b: pokrycie i kształt dachu ustala się jak dla nowych budynków mieszkalnych,
- d) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej na 60m i dowolne szerokości pozostałych elewacji,
- e) w sytuacji przekroczenia szerokości wskazanej w lit. d ustala się zakaz zwiększania szerokości elewacji frontowej;

2) dla nowych budynków mieszkalnych:

- a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 14m,
- b) ustala się maksymalnie 3 kondygnacje,
- c) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej na 50m i dowolne szerokości pozostałych elewacji,
- d) ustala się dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- e) ustala się rodzaj pokrycia dachów - dachówka ceramiczna, materiał imitujący dachówkę ceramiczną, blachodachówka lub materiał bitumiczny,
- f) ustala się kolory pokrycia dachów – ceglany, czerwony, brązowy, szary, czarny 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) w zakresie gabarytów obiektów dopuszcza się dowolne szerokości elewacji,
- d) ustala się dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, lub dachy płaskie,
- e) ustala się rodzaj pokrycia dachów - dachówka ceramiczna, materiał imitujący dachówkę ceramiczną, blachodachówka lub materiał bitumiczny,
- f) ustala się kolory pokrycia dachów – ceglany, czerwony, brązowy, szary, czarny i ich odcienie;

4) ustala się maksymalną wysokość budowli na 15m.

5. W zakresie dostępu do dróg publicznych należy zapewnić dostęp do terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD lub poprzez teren oznaczony symbolem 2KS, do terenu oznaczonego symbolem 1KDD.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1M/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:

- jednorodzinnych wolno stojących i bliźniaczych.
 - wielorodzinnych.
 - 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 1,4;
4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
- 1) dla istniejących budynków:
 - a) dopuszcza się ich przeznaczenie na funkcje mieszkalne, usługowe, mieszkalno-usługowe lub garaże, budynki gospodarcze,
 - 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,
 - e) w przypadku zmiany pokrycia i kształtu dachu ustala się parametry 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) o elewacji frontowej szerszej niż 15m ustala się zakaz zwiększania szerokości;
 - 2) dla nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 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 od 25° do 45°,
 - e) ustala się rodzaj pokrycia dachów - dachówka ceramiczna lub materiał imitujący dachówkę ceramiczną,
 - f) ustala się kolory pokrycia dachów – ceglany;
 - 3) dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9,5m,
 - b) ustala się maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - c) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej na 13m i dowolne szerokości pozostałych elewacji,
 - d) ustala się dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
 - e) ustala się rodzaj pokrycia dachów - dachówka ceramiczna lub materiał imitujący dachówkę ceramiczną,
 - f) ustala się kolory pokrycia dachów – ceglany;
 - 4) dla nowych budynków innych niż wskazano w ust.4:

- a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5m.
 - b) ustala się maksymalnie 1 kondygnację.
 - c) w zakresie gabarytów obiektów dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.
 - d) ustala się dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°.
 - e) ustala się rodzaj pokrycia dachów - dachówka ceramiczna, materiał imitujący dachówkę ceramiczną lub materiał bitumiczny.
- 5) ustala się maksymalną wysokość budowli na 15m.
- 6) W zakresie dostępu do dróg publicznych należy zapewnić dostęp do terenu oznaczonego symbolem 1KDL.

§ 13. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1P/U, dla którego ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów produkcyjnych,
- b) obiektów administracyjnych,
- c) obiektów usługowych, w tym stacji paliw,
- d) obiektów magazynowych i składowych,
- e) wiat i silosów,
- f) bocznic kolejowych,
- g) obiektów towarzyszących;

2) 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 70% 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 3,5;

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- a) dopuszcza się ich przeznaczenie na funkcje produkcyjne, usługowe, administracyjne, magazynowe, składowe lub jako garaże i budynki gospodarcze,
- b) ustala się zakaz zmiany gabarytów i wysokości, z wyjątkiem działań odtworzeniowych,
- c) ustala się zakaz zmiany kształtu, geometrii i rodzaju pokrycia dachu, z wyjątkiem działań odtworzeniowych,
- d) ustala się rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna lub materiał imitujący dachówkę ceramiczną,
- e) ustala się kolory pokrycia dachu – ceglany, czerwony, brązowy, szary i ich odcienie;

2) dla budynków innych niż wskazano w pkt 1:

- a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15m,
- b) w zakresie gabarytów obiektów dopuszcza się dowolne szerokości elewacji,
- c) dopuszcza się dowolny rodzaj dachów, kąta nachylenia połaci dachowych, rodzaju pokrycia dachów,
- d) ustala się kolory pokrycia dachów – ceglany, czerwony, brązowy, szary, czarny i ich odcienie;

3) dla urządzeń reklamowych i tablic reklamowych ustala się maksymalną wysokość na 9m;

4) ustala się maksymalną wysokość budowli i urządzeń na 30m.

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

§ 14. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 2P/U, dla którego ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów produkcyjnych,
 - b) obiektów administracyjnych,
 - c) obiektów usługowych,
 - d) obiektów magazynowych i składowych,
 - e) wiat i silosów,
 - f) obiektów towarzyszących;
- 2) 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 70% 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 2,5;

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) dla budynków:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12m,
 - b) w zakresie gabarytów obiektów dopuszcza się dowolne szerokości elewacji,
 - c) dopuszcza się dowolny rodzaj dachów, kąta nachylenia połaci dachowych, rodzaju pokrycia dachów,
 - d) ustala się kolory pokrycia dachów – ceglany, czerwony, brązowy, szary, czarny i ich odcienie;
- 2) dla urządzeń reklamowych i tablic reklamowych ustala się maksymalną wysokość na 9m;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budowli i urządzeń na 15m.

5. W zakresie dostępu do dróg publicznych należy zapewnić dostęp do terenu oznaczonego symbolem IKDL.

§ 15. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem IZP, dla którego ustala się przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych;
- 2) dopuszcza się urządzenia sportowo-rekreacyjne i zbiorniki wodne;
- 3) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej dopuszcza się obsługę ze wszystkich sąsiadujących dróg.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 1KS, 3KS, dla których ustala się przeznaczenie - tereny komunikacji.

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

- 1) dopuszcza się:
 - a) komunikację kołową,
 - b) komunikację pieszą,
 - c) komunikację rowerową,

- d) parkingi.
- e) uzbrojenie terenu:
- 2) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 5% powierzchni działki budowlanej.

§ 17. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 2KS, dla którego ustala się przeznaczenie - tereny komunikacji.

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

- 1) dopuszcza się:
 - a) komunikację kołową,
 - b) komunikację pieszą,
 - c) komunikację rowerową,
 - d) parkingi,
 - e) garaże,
 - f) uzbrojenie terenu;
- 2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) dla budynków:
 - a) ustala się maksymalną wysokość na 5m,
 - b) w zakresie gabarytów obiektów dopuszcza się dowolne szerokości elewacji,
 - c) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - d) dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachów i dowolny kolor pokrycia dachów.
- 2) ustala się maksymalną wysokość budowli na 5m.
- 3) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 5% powierzchni działki budowlanej.

§ 18. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1E, dla którego ustala się przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – energetyka;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów;
- 4) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej.

3. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 80% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) dla istniejących budynków:
 - a) w sytuacji zmiany wysokości ustala się maksymalną wysokość na 5m,
 - b) wyższych niż 5m ustala się zakaz zwiększania wysokości,

- c) dopuszcza się utrzymanie pokrycia, kształtu dachu lub dopuszcza się zmianę,
- d) w sytuacji zmiany, o której mowa w lit. c ustala się pokrycie i kształtu dachu 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 5m,
- b) w zakresie gabarytów obiektów dopuszcza się dowolne szerokości elewacji,
- c) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- d) dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachów i dowolny kolor pokrycia dachów.

5. W zakresie dostępu do dróg publicznych należy zapewnić dostęp do terenów oznaczonych symbolami 3KDL lub 1KDPJ.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, dla których 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, miejsc postojowych i pasów zieleni.

§ 20. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDD, dla którego ustala się przeznaczenie - tereny dróg klasy dojazdowej.

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

- 1) ustala się szerokość na 10m z lokalnymi poszerzeniami w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się wydzielenie chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych i pasów zieleni.

§ 21. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 2KDD, dla którego ustala się przeznaczenie - tereny dróg klasy dojazdowej.

2. Teren wskazany w ust.1 stanowi poszerzenie drogi przebiegającej poza obszarem objętym uchwałą.

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

- 1) ustala się szerokość poszerzenia na 2,5m w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się wydzielenie chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych i pasów zieleni.

§ 22. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDPJ, dla którego ustala się przeznaczenie - tereny dróg pieszo-jezdných.

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

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

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jarosław Wojciechowski

RADCA PRAWNY

Małgorzata Kalisz-Pawluk

BURMISTRZ

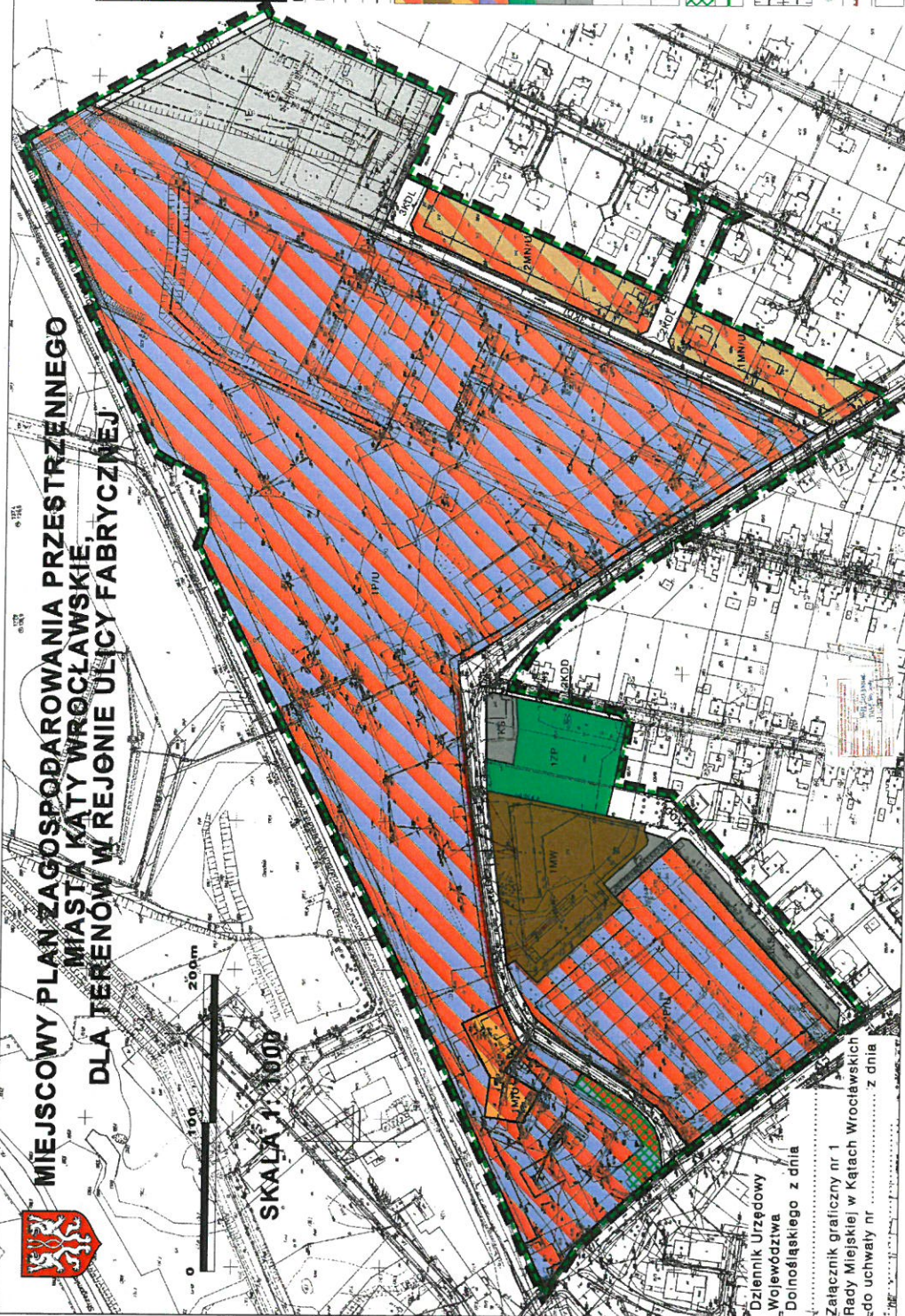
mgr inż. Antoni Kopeć

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA KATY WROCŁAWSKIE
DLA TERENÓW W REJONIE ULICY FABRYCZNEJ**

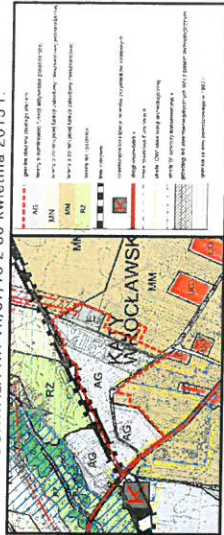


SKALA 1:1000

200m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
KATY WROCŁAWSKIE
UCHWAŁA NR VII/57/15 z 30 kwietnia 2015 r.



LEGENDA

	granica obszaru objętego uchwałą
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
	tereny zabudowy produkcyjno - usługowej
	tereny zieleni urządzonej
	tereny obsługi komunikacji
	tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
	tereny dróg klasy lokalnej
	tereny dróg klasy dojazdowej
	tereny dróg pieszko - jezdnych
	objekty objęte ochroną wpisane do ewidencji zabytków
	granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków architektonicznych
	napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia z pasem technicznym
	napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia z pasem technicznym
	zeleni izolacyjna
	ekran akustyczny
	linia wymiarów wraz wymiarem

Dzielnik Urzędowy
Województwa
Dolnośląskiego z dnia
Załącznik graficzny nr 1
Rady Miejskiej w Katowicach Wrocławskich
do uchwały nr z dnia

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia.....2016 r.

**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 przestrzennym (t.j.Dz.U. 2016.778 z późn. zm.) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

- 1) zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i 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.

SKARBNIK
MIASTA I GMINY

mgr Małgorzata Wujciów

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia.....2016 r.

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 (t.j.Dz.U.2016.778 z późn. zm.) rozstrzyga się uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie dla terenów w rejonie ulicy Fabrycznej.

W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga.

Nie uwzględnia się uwagi w sprawie oznaczenia na rysunku planu linii energetycznych i stacji transformatorowych.

Uzasadnienie: Na wniosek "Tauron Dystrybucja S.A." dystrybucyjne linie energetyczne wysokiego i średniego napięcia już wcześniej zostały naniesione na rysunek planu jako element informacyjny wraz z pasem technicznym. 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, a wskazane sieci są wyłącznie elementem informacyjnym. Plan dopuszcza rozbudowę, budowę i modernizację wszystkich urządzeń infrastruktury na całym obszarze zmian i nie wymaga uzupełnienia w tym zakresie.

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. Stanowi on prawo miejscowe.

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 XLI/440/14 z dnia 27 marca 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie dla terenów w rejonie ulicy Fabrycznej.

Bezpośrednim powodem podjęcia powyższej uchwały była potrzeba ustalenia zapisów regulujących warunki i możliwości zagospodarowania terenu miasta w odpowiedzi na zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i włączenie do inwestycji części terenów rolniczych. Ponadto zaistniała potrzeba przygotowania szerszej oferty inwestycyjnej na terenie miasta i ustalenie zasad i form zagospodarowania terenu, w tym zwiększenie możliwej powierzchni terenów dla obiektów usługowych i produkcyjnych, a także mieszkaniowych.

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.

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

1) Wymagania ład 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 nowo projektowanych terenów, do tej pory nie wykorzystanych, a zaplanowanych również jako tereny produkcyjno - 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. Zaprojektowano również tereny zieleni urządzonej.

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 zaopatrzonej w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenie opracowania nie ma obszarów szczególnego zagrożenia, które wymagałyby odrębnych zapisów.

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 udział 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 lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie dla terenów w rejonie ulicy Fabrycznej 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.

Mając na uwadze powyższe, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie dla terenów w rejonie ulicy Fabrycznej jest uzasadnione.