



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 6 września 2016 r.

Poz. 4078

UCHWAŁA NR XXI/278/16 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 25 sierpnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulicy Cypriana Kamila Norwida

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz.U.2016.446 z późn. zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U. 2016.778 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich 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 ulicy Cypriana Kamila Norwida, oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętego uchwałą nr VII/57/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 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 ulicy Cypriana Kamila Norwida, 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.

5. Plan obejmuje obszar położony w mieście Kąty Wrocławskie, w rejonie ulicy Norwida, ulicy Wrocławskiej i rzeki Młynówki.

§ 2. 1. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie takich dóbr w obszarze objętym planem;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na niewystępowanie takich terenów w obszarze objętym planem;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie takich terenów w obszarze objętym planem.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu 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) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

3. 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) 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 1,5 m; 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 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.

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

- 1) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczone symbolem P/U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolem M/U;
- 3) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem US;
- 4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem WS;
- 5) tereny dróg publicznych lokalnych oznaczone symbolem KDL;
- 6) tereny dróg publicznych dojazdowych oznaczone symbolem KDD;
- 7) tereny dróg pieszo-jezdnych oznaczone symbolem KDPJ;

8) tereny obsługi komunikacji oznaczone symbolem KS.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz nowych ogrodzeń pełnych, nie ażurowych od strony dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD, od dróg pieszo-jezdných oznaczonych symbolem 1KDPJ, oraz od drogi wojewódzkiej nr 346 (ul. Wrocławska) przebiegającej poza obszarem objętym planem;
- 2) rodzaje ogrodzeń: metalowe, murowane, z elementami drewna, metaloplastyki lub w formie żywopłotów.

3. 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 oznaczonych symbolami 1M/U, 2M/U, 3M/U minimalną wielkość działki na 700 m² i minimalną szerokość frontu działki na 6 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami 1P/U, 2P/U minimalną wielkość działki na 500 m² i minimalną szerokość frontu działki na 5 m,
 - c) dla pozostałych terenów minimalną wielkość działki na 25m² i minimalną szerokość frontu działki na 5 m,
 - d) kąt pomiędzy 45° a 135° położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego,
 - e) dla każdej działki z poszczególnych terenów należy zapewnić dostęp do drogi publicznej, zgodnie z zapisami zawartymi w rozdziale 2.

4. W zakresie powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1M/U, 2M/U, 3M/U minimalną powierzchnię na 700 m²;
- 2) ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1P/U, 2P/U minimalną powierzchnię na 500 m²;
- 3) dla pozostałych terenów nie określa się minimalnej powierzchni działek budowlanych;
- 4) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działek budowlanych niż wskazano w pkt od 1 i 2 pod uzbrojenie terenu lub w sytuacji regulacji granic nieruchomości.

5. 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) w terenach oznaczonych symbolami 1P/U, 1US, 1KS dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) w terenie oznaczonym symbolem 2P/U dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami 1M/U, 2M/U, 3M/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 1US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

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

- 1) wzdłuż terenów wód powierzchniowych śródlądowych ustala się pas wolny od nowej zabudowy, o szerokości 3 m, liczonej od górnej krawędzi skarp;
- 2) wzdłuż napowietrznych linii średniego napięcia należy stosować ograniczenia w prowadzonych pracach wynikające z przepisów odrębnych.

8. W zakresie sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:

- 1) wskazuje się:
 - a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:
 średnie i wynosi raz na 100 lat, jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.
- 2) w obszarach wskazanych w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

9. W zakresie sposobów zagospodarowania terenów leżących w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy” obejmujących tereny o symbolach 1M/U, 2M/U, 1US, 1KS, oraz części terenów o symbolach 1WS, 1P/U, 1KDPJ, 1KDD obowiązują zapisy przepisów odrębnych dotyczących Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”.

10. W zakresie sposobów zagospodarowania terenów leżących w granicach obszaru Natura 2000 „Łęgi nad Bystrzycą” (PLH020103) obowiązują zapisy przepisów odrębnych dotyczących obszarów Natura 2000.

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

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w granicach wskazanych na rysunku planu, 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, która jest jednoznaczna z obszarem ujętym w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w której:
 - a) zlokalizowane są zabytki budownictwa ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) nakazuje się zachować, odtworzyć i rewaloryzować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję: wewnątrz zabudowy, zieleni, zespołów zabudowy,
 - c) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - d) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych typu „siding” jako materiały okładzinowe,
 - e) nakazuje się zachowanie i odtworzenie historycznego układu zieleni wysokiej,
 - f) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - g) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy,
 - h) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów,
 - i) zakazuje się prowadzenia napowietrznych sieci,
- 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) zachowaniu układu wnętrza oraz dążeniu do jego odtworzenia,
- f) stosowaniu kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań,
- g) zakazie stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
- h) montowaniu elementów elewacyjnych instalacji technicznych z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.

§ 6. 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 10 m,
 - b) w wypadku nieprzelotowej formy ustala się wykonanie placu do zawracania samochodów, który powinien spełniać 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 miejsce na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 1 miejsce na każde 4 stanowiska pracy na jednej zmianie w obiektach produkcyjnych, magazynowych,
- 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 w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym, z zastosowaniem parametrów nie kolidujących z parametrami układu zewnętrznego, poprzez drogi oznaczone symbolem 1KDL i 1KDD oraz drogę wojewódzką nr 346 (przebiegającą poza obszarem objętym planem).

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 planem 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, sieci kanalizacji deszczowej lub odprowadzenie wód do cieków wodnych;
- 2) czasowe retencjonowanie wód pochodzących z dachów i terenów utwardzonych.

6. W zakresie systemu elektroenergetycznego:

- 1) dopuszcza się przebiegi 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;

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**

§ 7.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1M/U, dla którego ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się utrzymanie istniejącego budynku mieszkalnego ujętego w gminnej ewidencji zabytków i dopuszcza się jego przeznaczenie na funkcje mieszkalne, usługowe lub mieszkalno-usługowe;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów towarzyszących z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 1,5 do 2,0;
- 6) wyznacza się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla istniejącego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się:
 - a) zakaz zmiany gabarytów i wysokości,
 - b) zakaz zmiany kształtu, geometrii dachu i rodzaju pokrycia dachu, z wyjątkiem działań odtworzeniowych,
 - c) rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna lub materiał imitujący dachówkę ceramiczną,
 - d) kolory pokrycia dachu – ceglany, czerwony, brązowy, szary i ich odcienie;
- 8) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów;

9) ustala się maksymalną wysokość budowli na 12 m.

3. W zakresie dostępu do dróg publicznych należy zapewnić dostęp poprzez teren oznaczony symbolem IKS do terenu oznaczonego symbolem IKDPJ.

§ 8. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2M/U, dla którego ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się przeznaczenie istniejącego budynku mieszkalnego na funkcje mieszkalne, usługowe lub mieszkalno-usługowe;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie istniejącego budynku niemieszkalnego na funkcje garażowe, gospodarcze lub usługowe;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych budynków usługowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 55% powierzchni działki budowlanej;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 15% powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,6 do 1,5;
- 8) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla istniejącego budynku mieszkalnego:
 - a) ustala się zakaz zmiany gabarytów,
 - b) dopuszcza się zwiększenie wysokości maksymalnie o 1 m,
 - c) dopuszcza się zmianę kształtu i geometrii dachu, w tym przypadku należy stosować ustalenia pkt 11 lit. d, e,
 - d) ustala się rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna lub materiał imitujący dachówkę ceramiczną,
 - e) kolor pokrycia dachu – ceglasty;
- 10) dla istniejącego budynku niemieszkalnego:
 - a) w zakresie gabarytów obiektów maksymalną długość elewacji na 25 m,
 - b) maksymalnie jedną kondygnację,
 - c) dopuszcza się utrzymanie kształtu i geometrii dachu;
 - d) w sytuacji zmiany kształtu i geometrii dachu należy stosować ustalenia pkt 12 lit. b, c,
 - e) rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, materiał imitujący dachówkę lub materiał bitumiczny;
 - f) ustala się kolory pokrycia dachów – ceglany, czerwony, brązowy, szary, czarny i ich odcienie;
- 11) dla nowych budynków usługowych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 12 m,
 - b) w zakresie gabarytów obiektów maksymalną długość elewacji na 25 m,
 - c) maksymalnie dwie kondygnacje,
 - d) kształt głównych dachów - dwuspadowe lub czterospadowe,
 - e) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 35°,
 - f) rodzaj pokrycia dachów - dachówka ceramiczna lub materiał imitujący dachówkę ceramiczną,
 - g) kolor pokrycia dachów – ceglasty;
- 12) dla nowych budynków garażowych i gospodarczych ustala się:

- a) maksymalnie jedną kondygnację,
 - b) kształt głównych dachów - jednospadowe lub dwuspadowe,
 - c) kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 35°,
 - d) rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, materiał imitujący dachówkę lub materiał bitumiczny,
 - e) kolor pokrycia dachu – ceglasty;
- 13) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych za wyjątkiem szyldów;
- 14) ustala się maksymalną wysokość budowli na 12 m.

3. W zakresie dostępu do dróg publicznych należy zapewnić dostęp do terenu oznaczonego symbolem 1KDPJ.

§ 9. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3M/U, dla którego ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się przeznaczenie istniejących budynków na funkcje mieszkalne jednorodzinne, usługowe lub mieszkalno-usługowe;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych budynków usługowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,6 do 1,5;
- 7) wyznacza się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) zakaz zmiany gabarytów i wysokości,
 - b) zakaz zmiany kształtu, geometrii dachu i rodzaju pokrycia dachu, z wyjątkiem działań odtworzeniowych,
 - c) zakaz rozbudowy i nadbudowy,
 - d) rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, materiał imitujący dachówkę;
 - e) kolor pokrycia dachu – ceglasty;
- 9) dla istniejących budynków, innych niż wskazano w pkt 8:
 - a) w zakresie gabarytów obiektów maksymalną długość elewacji na 20 m,
 - b) maksymalnie dwie kondygnacje, w tym druga w poddaszu,
 - c) dopuszcza się zmianę kształtu i geometrii dachu, w tym przypadku należy stosować ustalenia pkt 10 lit. d, e,
 - d) rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, materiał imitujący dachówkę lub materiał bitumiczny;
 - e) kolor pokrycia dachu – ceglasty;
- 10) dla nowych budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 9 m,
 - b) w zakresie gabarytów obiektów maksymalną długość elewacji na 25 m,
 - c) dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu,
 - d) kształt głównych dachów - dwuspadowe,
 - e) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,

- f) rodzaj pokrycia dachów - dachówka ceramiczna lub materiał imitujący dachówkę ceramiczną,
 - g) kolor pokrycia dachów – ceglasty;
- 11) dla nowych budynków garażowych i gospodarczych ustala się:
- a) maksymalnie jedną kondygnację nadziemną,
 - b) kształt głównych dachów - jednospadowe lub dwuspadowe,
 - c) kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 35°,
 - d) rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, materiał imitujący dachówkę lub materiał bitumiczny,
 - e) kolor pokrycia dachu – ceglasty.
- 12) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych za wyjątkiem szyldów;
- 13) ustala się maksymalną wysokość budowli na 12 m.

3. W zakresie dostępu do dróg publicznych należy zapewnić dostęp do terenu oznaczonego symbolem 1KDL.

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

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się:
- a) budynki administracyjne,
 - b) budynki usługowe,
 - c) budynki produkcyjne,
 - d) budynki magazynowe,
 - e) obiekty towarzyszące,
 - f) utrzymanie istniejących silosów;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5 do 2,0;
- 5) wyznacza się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
- a) zakaz zmiany gabarytów i wysokości,
 - b) zakaz zmiany kształtu, geometrii dachu i rodzaju pokrycia dachu, z wyjątkiem działań odtworzeniowych,
 - c) zakaz rozbudowy i nadbudowy,
 - d) rodzaj pokrycia dachów - dachówka ceramiczna lub materiał imitujący dachówkę ceramiczną;
 - e) kolor pokrycia dachu – ceglasty;
- 7) dla istniejących budynków, innych niż wskazano w pkt 6:
- a) w zakresie gabarytów obiektów maksymalną długość elewacji na 50 m,
 - b) maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu,
 - c) dopuszcza się zmianę kształtu i geometrii dachu, w tym przypadku należy stosować ustalenia pkt 8 lit. d, e,
 - d) dowolny rodzaj pokrycia dachu;
 - e) kolor pokrycia dachu – ceglasty lub szary;

- 8) dla nowych budynków ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 9 m,
 - b) w zakresie gabarytów obiektów maksymalną długość elewacji na 50 m,
 - c) maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu,
 - d) kształt głównych dachów - dwuspadowe,
 - e) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
 - f) rodzaj pokrycia dachów - dachówka ceramiczna lub materiał imitujący dachówkę ceramiczną,
 - g) kolor pokrycia dachów – ceglasty;
- 9) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych za wyjątkiem szyldów;
- 10) ustala się maksymalną wysokość budowli na 12 m.

3. Część terenu, w miejscu wskazanym na rysunku planu, stanowi przekryty ciek wodny - rzeka Młynówka.

4. W zakresie dostępu do dróg publicznych należy zapewnić dostęp do terenu oznaczonego symbolem 1KDL.

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

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się:
 - a) budynki administracyjne,
 - b) budynki usługowe,
 - c) budynki produkcyjne,
 - d) budynki magazynowe,
 - e) obiekty towarzyszące;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 45% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,45 do 1,0;
- 5) wyznacza się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla istniejącego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) zakaz zmiany gabarytów i wysokości,
 - b) zakaz zmiany kształtu, geometrii dachu i rodzaju pokrycia dachu, z wyjątkiem działań odtworzeniowych,
 - c) zakaz rozbudowy i nadbudowy,
 - d) rodzaj pokrycia dachów - dachówka ceramiczna lub materiał imitujący dachówkę ceramiczną;
 - e) kolor pokrycia dachu – ceglasty;
- 7) dla istniejących budynków, innych niż wskazano w pkt 6:
 - a) w zakresie gabarytów obiektów maksymalną długość elewacji na 50 m,
 - b) maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu,
 - c) dopuszcza się zmianę kształtu i geometrii dachu, w tym przypadku należy stosować ustalenia pkt 8 lit. d, e,
 - d) dowolny rodzaj pokrycia dachu;
 - e) kolor pokrycia dachu – ceglasty lub szary;

8) dla nowych budynków ustala się:

- a) maksymalną wysokość na 9m,
- b) w zakresie gabarytów obiektów maksymalną długość elewacji na 50 m,
- c) maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu,
- d) kształt głównych dachów – jedno lub dwuspadowe,
- e) kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
- f) rodzaj pokrycia dachów - dachówka ceramiczna, materiał imitujący dachówkę ceramiczną lub materiał bitumiczny,
- g) kolor pokrycia dachów – ceglasty lub szary;

9) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych za wyjątkiem szyldów;

10) ustala się maksymalną wysokość budowli na 12 m.

3. W zakresie dostępu do dróg publicznych należy zapewnić dostęp z istniejących zjazdów do drogi wojewódzkiej nr 346 przebiegającej poza granicą obszaru objętego planem.

§ 12.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1US, dla którego ustala się przeznaczenie – tereny usług sportu i rekreacji.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

- a) budynki administracyjno-socjalne,
- b) niekubaturowe obiekty i urządzenia sportowo – rekreacyjne,
- c) obiekty towarzyszące;

2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 10% powierzchni działki budowlanej;

3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 80% powierzchni działki budowlanej;

4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,1;

5) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;

6) dla nowych budynków ustala się:

- a) maksymalną wysokość na 6 m,
- b) w zakresie gabarytów obiektów maksymalną długość elewacji na 30 m,
- c) jedną kondygnację nadziemną,
- d) kształt głównych dachów – jedno lub dwuspadowe,
- e) kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
- f) rodzaj pokrycia dachów - dachówka ceramiczna, materiał imitujący dachówkę ceramiczną lub materiał bitumiczny,
- g) kolor pokrycia dachów – ceglasty lub szary.

7) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych za wyjątkiem szyldów;

8) ustala się maksymalną wysokość budowli na 12 m.

3. W zakresie dostępu do dróg publicznych należy zapewnić dostęp z terenu oznaczonego symbolem 1KDPJ lub z terenów leżących poza obszarem objętym planem.

§ 13.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KS, dla którego ustala się przeznaczenie – tereny obsługi komunikacji.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się:
 - a) parkingi,
 - b) garaże,
 - c) pozostałe obiekty towarzyszące;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 75% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,75;
- 5) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla nowych budynków ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 6 m,
 - b) w zakresie gabarytów obiektów maksymalną długość elewacji na 40 m,
 - c) jedną kondygnację nadziemną,
 - d) kształt głównych dachów – jedno lub dwuspadowe,
 - e) kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 35°,
 - f) rodzaj pokrycia dachów - dachówka ceramiczna, materiał imitujący dachówkę ceramiczną lub materiał bitumiczny,
 - g) kolor pokrycia dachów – ceglasty lub szary.
- 7) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 8) ustala się maksymalną wysokość budowli na 12 m.

3. W zakresie dostępu do dróg publicznych należy zapewnić dostęp do terenu oznaczonego symbolem 1KDPJ lub terenu oznaczonego symbolem 1KDD, lub do terenów leżących poza obszarem objętym planem.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS i 2WS, dla których ustala się przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych

2. Tereny, o którym mowa w ust. 1, stanowią ciek wodny - rzeka Młynówka.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, obiektów inżynierskich, zieleni.

§ 15. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL, dla którego ustala się przeznaczenie - tereny dróg publicznych lokalnych.

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;
- 2) ustala się wydzielenie chodników od strony terenu o symbolu 3M/U oraz od strony granicy obszaru objętego planem;
- 3) dopuszcza się wydzielenie chodników w pozostałych miejscach;
- 4) dopuszcza się wydzielenie ścieżek rowerowych, pasów zieleni, miejsc do parkowania.

§ 16. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD, dla którego ustala się przeznaczenie - tereny dróg publicznych dojazdowych.

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;
- 2) ustala się jednoprzestrzenne zagospodarowanie drogi.

§ 17. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDPI, 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;
- 2) ustala 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%.

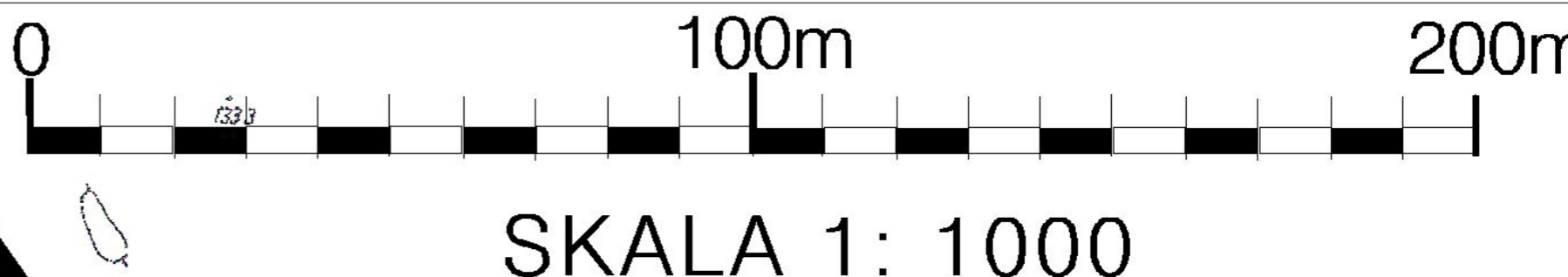
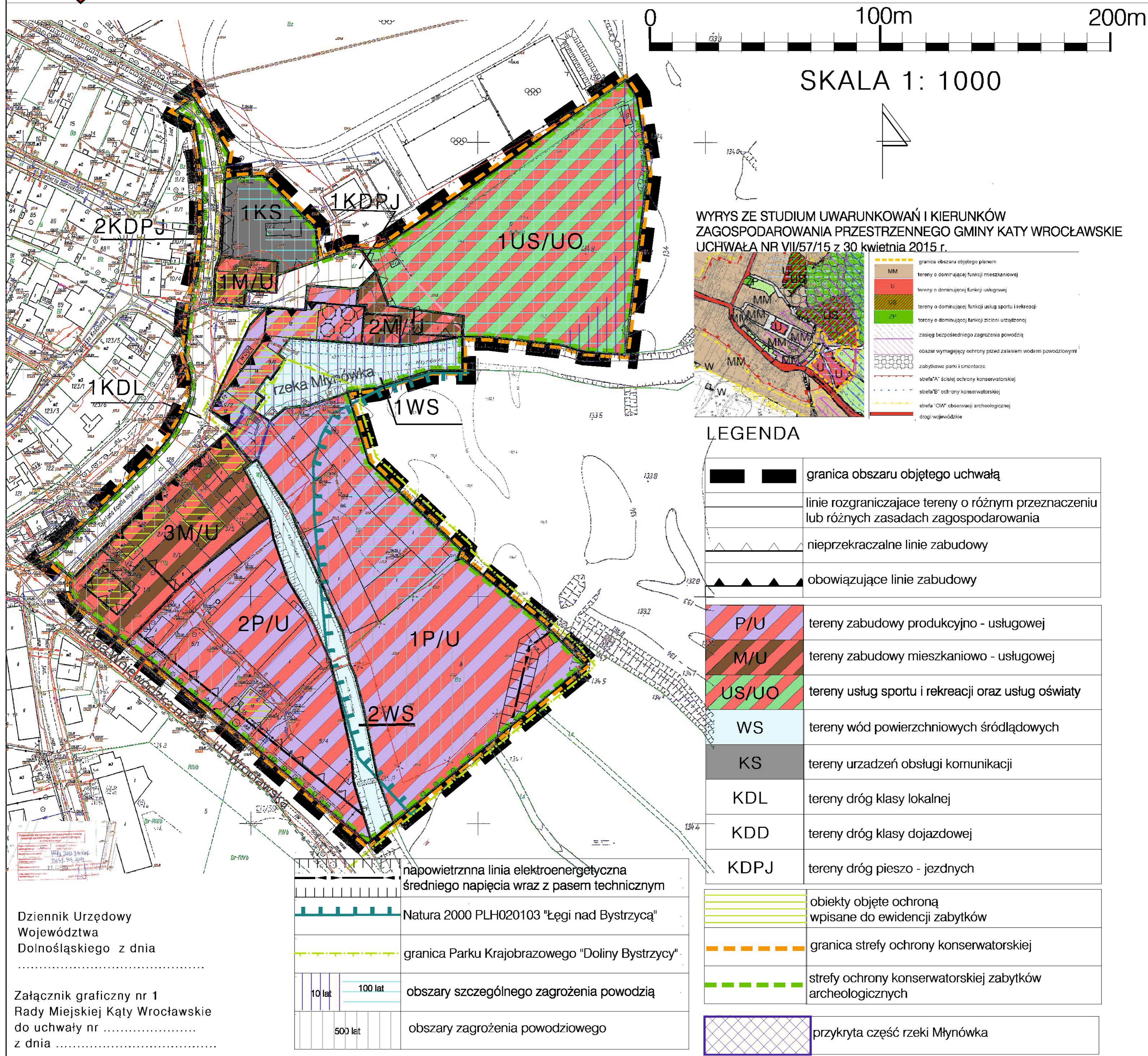
§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

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

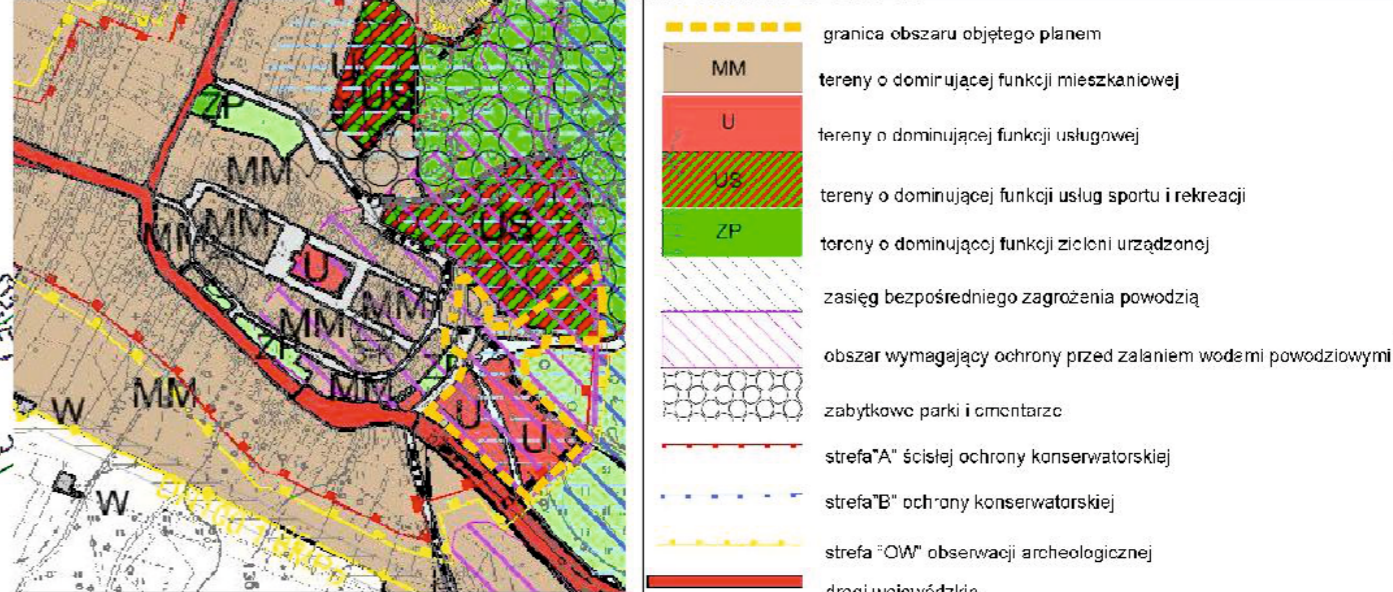
Przewodniczący Rady Miejskiej:
J. Wojciechowski



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KĄTY WROCŁAWSKIE, DLA TERENÓW W REJONIE ULICY CYPRIANA KAMILA NORWIDA



WYRYS ZE STUDYUM 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 różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	obowiązujące linie zabudowy
	P/U tereny zabudowy produkcyjno - usługowej
	M/U tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
	US/UO tereny usług sportu i rekreacji oraz usług oświaty
	WS tereny wód powierzchniowych śródlądowych
	KS tereny urządzeń obsługi komunikacji
	KDL tereny dróg klasy lokalnej
	KDD tereny dróg klasy dojazdowej
	KDPJ tereny dróg pieszo - jezdnych
	obiekty objęte ochroną wpisane do ewidencji zabytków
	granica strefy ochrony konserwatorskiej
	strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
	przykryta część rzeki Młynówka

	napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem technicznym
	Natura 2000 PLH020103 "Łęgi nad Bystrzycą"
	granica Parku Krajobrazowego "Doliny Bystrzycy"
	obszary szczególnego zagrożenia powodzią
	obszary zagrożenia powodziowego

Dziennik Urzędowy
Województwa
Dolnośląskiego z dnia

Załącznik graficzny nr 1
Rady Miejskiej Kąty Wrocławskie
do uchwały nr
z dnia

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXI/278/16
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 25 sierpnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, 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 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.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXI/278/16
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 25 sierpnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

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 Cypriana Kamila Norwida.

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.