

Projekt

z dnia 24 maja 2016 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany 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 (Dz. U. z 2016r. poz. 446 z późn. zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2012 poz. 647 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 zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (uchwała Rady miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XXV/234/12 z dnia 27 września 2012r. z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie dla terenów w rejonie ulicy Cypriana Kamila Norwida, 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.

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

§ 2. 1. W planie miejscowym nie określa się:

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

2. Obowiązującymi ustaleniami są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu miejscowego:

- 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 mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

§ 3. 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, zieleni 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 oraz usług oświaty oznaczone symbolem US/UO;
- 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-jezdných oznaczone symbolem KDPI;
- 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 1KDPI, oraz od drogi wojewódzkiej nr 346 (ul. Wrocławska) przebiegającej poza obszarem objętym uchwałą;
- 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 uchwałą 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 700m² i minimalną szerokość frontu działki na 6m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami 1P/U, 2P/U minimalną wielkość działki na 500m² i minimalną szerokość frontu działki na 5m,
 - 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 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 700m²;
- 2) ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1P/U, 2P/U minimalną powierzchnię na 500m²;
- 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/UO 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 3m, 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/UO, 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 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) zlokalizowane są zabytki budownictwa ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) nakazuje się zachować, odtworzyć i rewalizować 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 wewnątrz 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 10m,
 - 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 25m² powierzchni użytkowej usług z wyjątkiem usług sportu i rekreacji oraz usług oświaty,
 - c) 1 miejsce na każde 4 stanowiska pracy na jednej zmianie w obiektach produkcyjnych, magazynowych,
 - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 250 m² powierzchni użytkowej usług sportu i rekreacji oraz usług oświaty;
- 4) w sytuacji, o której mowa w pkt 3, należy wyznaczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w minimalnej liczbie stanowisk postojowych, jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu;
- 5) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 4 i 5, 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 drogi oznaczone symbolem 1KDL i 1KDD oraz drogę wojewódzką nr 346 (przebiegającą 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:

- 1) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej, w tym do celów przeciwpożarowych;
- 2) nie dopuszcza się lokalizacji ujęć wody.

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 lokalizacje 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 miejscowego 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 miejscowego;
- 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 12m.

3. W zakresie dostępu do dróg publicznych należy zapewnić dostęp poprzez teren oznaczony symbolem 1KS do terenu oznaczonego symbolem 1KDPI.

§ 8. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego 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 miejscowego;
- 9) dla istniejącego budynku mieszkalnego:
 - a) ustala się zakaz zmiany gabarytów,
 - b) dopuszcza się zwiększenie wysokości maksymalnie o 1m,
 - 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 25m,
 - 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 12m,
 - b) w zakresie gabarytów obiektów maksymalną długość elewacji na 25m,
 - 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 12m.

15) teren znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

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

§ 9. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego 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 miejscowego;
- 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 20m,
 - 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 9m,
 - b) w zakresie gabarytów obiektów maksymalną długość elewacji na 25m,
 - 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 12m.

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

§ 10. 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:
 - 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 miejscowego;
- 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 50m,
 - 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 50m,
 - 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 12m.

11) teren znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Część terenu, w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego, 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 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:

- 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 miejscowego;

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 50m,
- 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 50m,
- 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 12m.

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

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

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) budynki administracyjno-socjalne,

b) obiekty i urządzenia sportowo – rekreacyjne,

c) obiekty towarzyszące;

d) budynki usług oświaty;

2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 70% powierzchni działki budowlanej;

3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej;

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

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

6) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 15m,

b) w zakresie gabarytów obiektów maksymalną długość elewacji na 30m,

c) dwie kondygnacje 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 30 m.

9) teren znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

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

§ 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 miejscowego;
- 6) dla nowych budynków ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 6m,
 - b) w zakresie gabarytów obiektów maksymalną długość elewacji na 40m,
 - 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 12m.
- 9) teren znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

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

§ 14. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego 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 miejscowego 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 miejscowego;
- 2) ustala się wydzielenie chodników od strony terenu o symbolu 3M/U oraz od strony granicy obszaru objętego uchwałą;
- 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 miejscowego 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 miejscowego;
- 2) ustala się jednoprzestrzenne zagospodarowanie drogi.

§ 17. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego 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 miejscowego;
- 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

Jarosław Wojciechowski