

**Projekt**

z dnia 13 czerwca 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 ( Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 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 ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie” przyjętego przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą Nr VII/57/15 z 30 kwietnia 2015 r., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

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

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

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

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

**§ 2. 1.** Obowiązującymi ustaleniami 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) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu miejscowego 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) 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 miejscowego nie wskazują konieczności dokonywania dodatkowych wydzielen pod drogę;
- 6) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu, parkingi, garaże, budynki gospodarcze, małą architekturę, zielen 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 KDPJ.

§ 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 MN/U, MN/U, MW, M/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 MN/U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) na terenach oznaczonych symbolami MW, M/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - c) na terenie oznaczonym symbolem ZP 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 wnętrz 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 miejscowym 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 700m<sup>2</sup> i minimalną szerokość frontu działki na 6m,
  - b) dla terenów 1MW minimalną wielkość działki na 1000m<sup>2</sup> i minimalną szerokość frontu działki na 10m,
  - c) dla pozostałych terenów minimalną wielkość działki na 25m<sup>2</sup> 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 700m<sup>2</sup> dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

- 2) ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1MW minimalną powierzchnię na 2000m<sup>2</sup> 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 od 1 do 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 miejscowego:
  - 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 25m<sup>2</sup> 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, 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 uchwałą z układem zewnętrznym, z zastosowaniem parametrów nie kolidujących z parametrami układu zewnętrznego, poprzez drogi oznaczone symbolem 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 1KDPI, oraz poprzez ul. 1Maja przebiegającą poza obszarem objętym uchwałą,
    - b) kolejowego z linią kolejową przebiegającą poza obszarem objętym uchwałą poprzez bocznice 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 uchwałą,
  - 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:

- 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 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 wolnostojących,
  - b) budynków usługowych,
  - c) budynków mieszkalno-usługowych,
  - d) obiektów towarzyszących.
- 2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

3) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów.

3. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) na jeden lokal mieszkalny ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 400m<sup>2</sup>;
- 2) na jeden lokal usługowy ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 50m<sup>2</sup>;
- 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 wolnostojących 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<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>,
  - 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 1KDL lub do ul. 1Maja 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 1KDL.

**§ 15.** 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1ZP, 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 ładu 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<sup>0</sup>,
  - 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 1KDPI.

**§ 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 2,5 m 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 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) 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.