

Uchwała Nr III/20/06
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 29 grudnia 2006r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Kącka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, z 2002rr. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz.1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003r. Nr 80 poz. 717 i Nr 162 poz. 1568, z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005r. Nr 172 poz. 1441, z 2006r. Nr 17 poz. 128), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, z 2004r. Dz. U. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319) oraz w związku z uchwałą Nr XXXI/229/2004 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Kącka, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonym przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą Nr LVI/403/06 z dnia 12 października 2006r. uchwała się co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

- §1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Kącka w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- §2.** Integralną częścią uchwały są:
1. rysunek planu stanowiący załącznik nr 1
 2. rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 2.
- §3.** Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
1. nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczająca granicę dopuszczalnego wznoszenia budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; linia ta nie dotyczy istniejących budynków, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały poza wyznaczoną linią zabudowy
 2. obowiązująca linia zabudowy - linia wzdłuż której należy sytuować budynki oraz określone w ustaleniach planu rodzaje budowli naziemnych nie będące liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, uwzględniając możliwość przekroczenia linii elementem budynku takim jak ganek, weranda, wykusz, balkon, taras, schody, o powierzchni nie większej niż 25% płaszczyzny budynku przylegającej do obowiązującej linii zabudowy, nie więcej niż na odległość 1,5m,
 3. przepisy szczególne lub odrębne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne,
 4. przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu,

5. przeznaczenie dopuszczalne – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe,
 6. szerokość elewacji frontowej – maksymalny wymiar budynku w obrysie murów w widoku z drogi, do której przylega nieruchomość,
 7. teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem lub symbolem i numerem,
 8. uciążliwość – zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas, drgania (wibracje), zanieczyszczenia powietrza, zanieczyszczenia gruntu i wód, są to również wszystkie rodzaje działalności, których prowadzenie powoduje oddziaływanie na nieruchomości przyległe do nieruchomości, na której terenie działalność jest prowadzona,
 9. usługi (bez określonego zakresu) – działalność z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, kultury, opieki zdrowotnej lub weterynaryjnej, sportu, rekreacji lub wypoczynku, turystyki, obiekty kultu religijnego, a także działalność w zakresie obsługi ludności lub przedsiębiorstw to jest związana z obsługą nieruchomości, wynajmem i wypożyczaniem, usługi projektowe lub badawcze, działalność prawnicza, notarialną, rachunkowość, działalność związana z pośrednictwem finansowym, jak banki, domy maklerskie, instytucje leasingowe, kredytowe, brokerskie, towarzystwa ubezpieczenia, fundusze emerytalno - rentowe itp., doradztwo, badanie rynku i opinii publicznej, pośrednictwo, działalność w zakresie reklamy lub informacji, drobne usługi np. fotografia, poligrafia, gabinety kosmetyczne, fryzjerstwo, pralnia, szewc, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego itp., działalność biur i agencji turystycznych, usługi przewodnickie, informacja turystyczna, działalność ośrodków i placówek edukacyjnych, prowadzenie kursów i szkoleń a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych,
 10. zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności – lokalizacja budynku jednorodzinnego zawierającego nie więcej niż 2 mieszkania lub jedno mieszkanie i jedno pomieszczenie usługowe lub budynku wielorodzinnego zawierającego nie więcej niż 4 mieszkania lub zespół takich budynków,
 11. zabudowa przemysłowa – zabudowa służąca prowadzeniu działalności gospodarczej z zakresu:
 - 1) produkcji, przetwórstwa lub montażu,
 - 2) magazynowania i składowania, w tym bazy, place składowe, hurtownie,
 - 3) produkcji rolnej i obsługi rolnictwa,
 - 4) logistyki,
 - 5) rzemiosła produkcyjnego i usługowego,
 - 6) handlu hurtowego lub detalicznego, w tym sprzedaży paliw wraz z towarzyszącymi obiektami usługowymi, administracyjnymi, biurowymi, socjalnymi, w których dopuszcza się wydzielenie mieszkań funkcyjnych.
 12. pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- §4. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1. granica opracowania,

2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
 3. oznaczenia przeznaczenia terenów,
 4. nieprzekraczalne linie zabudowy,
 5. obowiązująca linia zabudowy,
 6. granice stref ochrony konserwatorskiej:
 - 1) „B” ochrony konserwatorskiej,
 - 2) „OW” obserwacji archeologicznej.
- §5. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter postulatywny lub informacyjny dla oznaczeń wynikających z odrębnych przepisów:
1. linie podziału wewnętrznego,
 2. symbole określające udokumentowane stanowiska archeologiczne,
 3. oznaczenia graficzne w dziale - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru w granicach planu

- §6. W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
1. Ukształtowania lub rewitalizacji wymagają:
 - 1) ciągi zabudowy lokalizowanej na obszarach wiejskich i przemysłowych, szczególnie wzdłuż ulic i dróg publicznych;
 - 2) formy zabudowy mieszkaniowej, przemysłowej i usługowej;
 - 3) ekspozycja obiektów reprezentacyjnych z terenów publicznych;
 - 4) kompozycja zieleni na terenach publicznych oraz w zespołach usług z zielenią towarzyszącą;
 - 5) ciągi zieleni stanowiące izolację przestrzenną terenów i obiektów obcych krajobrazowo lub uciążliwych;
 2. Ochrony wymagają:
 - 1) historyczny układ przestrzenny wsi,
 - 2) istniejące grupy zieleni, drzew towarzyszące zabudowie oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych.
 3. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy niniejszej uchwały zawarte w rozdziale 3.
- §7. W zakresie ogólnych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefy i obszary ochrony konserwatorskiej oraz przepisy wymienione w ust. 2, 3, 4.
1. W obrębach poszczególnych stref obowiązują wymogi konserwatorskie, zgodnie z zapisami ust. 2 i 3.
 2. W strefie „B” ochrony konserwatorskiej należy:
 - 1) dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły oraz nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - 2) w przypadku rozbudowy istniejących obiektów zabytkowych ustala się wymóg zachowania podstawowych elementów kompozycji budynku w zakresie symetrii oraz proporcji wysokości dachu do wysokości elewacji,

- 3) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
 - 4) wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - 5) dopuszcza się lokalizacje wolnostojących silosów pod warunkiem zachowania ekspozycji obiektów zabytkowych z terenów publicznych,
3. w strefie „OW” obserwacji archeologicznej przed uzyskaniem pozwolenia na budowę na wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze uzyskać wytyczne właściwych służb ochrony zabytków i uzyskać zezwolenie, w zakresie określonym w tych wytycznych na prace archeologiczne i wykopaliskowe;
 4. W obrębie zabytkowych stanowisk archeologicznych wszelkie inwestycje należy zgłaszać do DWKZ uzyskując zaświadczenie potwierdzające zgłoszenie. Na prowadzenie robót ziemnych uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
 5. Na całym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się:
 - 1) ochronę obiektów o wartościach zabytkowych, wskazanych na rysunku planu,
 - 2) ochrona, o której mowa w pkt. 1 polega w szczególności na zachowaniu podstawowych elementów obiektów, takich jak bryła budynku, forma dachu, rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, symetryczne podziały stolarki, detale architektoniczne,
 - 3) rozbudowa, przebudowa, remont, zmiana funkcji obiektów, o których mowa w pkt. 1 wymaga uzgodnienia właściwego Konserwatora Zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 4) ochroną, o której mowa w pkt. 1 obejmuje się obiekty objęte gminną lub wojewódzką ewidencją zabytków.
- §8.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:
1. na przedmiotowym terenie nie występują tereny górnicze,
 2. na przedmiotowym terenie nie występują obszary narażony na niebezpieczeństwo powodzi.
- §9.** Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:
1. sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic i dróg,
 2. projektowany układ poszczególnych sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować równolegle w stosunku do istniejących i planowanych linii rozgraniczających ulic,
 3. odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt.1, 2 dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tych ustaleń,
 4. dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, pod warunkiem nienaruszenia warunków zabudowy, o których mowa w dziale II,
 5. realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego,
 6. demontaż wszystkich istniejących nieczynnych sieci uzbrojenia terenu w przypadkach modernizacji, budowy i przebudowy układu komunikacyjnego,
 7. przebudowa istniejących i likwidacja nieczynnych sieci, kolidujących z planowanym zainwestowaniem,

8. dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia, w tym ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami P, U, US, ZL o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać,
9. w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U, U, P, US dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia związanych z obsługą tych obszarów,
10. dla realizacji urządzeń, o których mowa w ust. 8 i 9 które służą więcej niż jednemu odbiorcy dopuszcza się wydzielenia niezbędnych działek, w takim przypadku należy zapewnić dojazd do działek z dróg publicznych w formie drogi wewnętrznej lub organizacji zabudowy umożliwiającej świadczenie służebności dojazdu;
11. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
 - 2) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej w układach pierścieniowych, zapewniającej ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe,
 - 3) wymianę sieci wodociągowej, która ze względu na zbyt małe przekroje lub zły stan techniczny nie pozwala na dostawę wody w odpowiedniej ilości i o odpowiednim ciśnieniu,
12. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków komunalnych systemem grawitacyjno-tłocznym do oczyszczalni w Kątach Wrocławskich,
 - 2) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania,
 - 3) budowę przepompowni ścieków komunalnych, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem K-1,
 - 4) dopuszcza się budowę dodatkowych przepompowni ścieków, stosownie do potrzeb, zlokalizowanych na terenach własnych inwestorów,
 - 5) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się dla zabudowy jednorodzinnej odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych systemów odprowadzenia ścieków, zgodnych z obowiązującymi przepisami i normami oraz warunkami lokalnymi,
 - 6) podczyszczenie ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, w oczyszczalniach zakładowych, zlokalizowanych na terenie własnym Inwestora;
13. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych systemem sieci kanalizacji deszczowej do cieku Rów Kątecki, znajdującego się w obrębie obszaru objętego planem,
 - 2) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych na terenie działki,
 - 3) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe terenów zabudowanych i utwardzonych,
 - 4) usunięcie z wód deszczowych substancji określonych w przepisach szczególnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania wód deszczowych, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
 - 5) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt. 4,

- 6) modernizację cieku Rów Kątecki, w sposób umożliwiający odbiór wód opadowych,
 - 7) wzdłuż jednej z górnych krawędzi skarp cieku Rów Kątecki obowiązuje pozostawienie wolnego od zabudowy i nasadzeń, pasa terenu o szerokości 4 m, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych,
 - 8) w przypadku zaistnienia takiej konieczności dopuszcza się budowę lokalnych przepompowni ścieków oraz zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenach własnych inwestora.
14. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) dostawę gazu z sieci gazowej średniego ciśnienia,
 - 2) budowę rozdzielczej sieci gazowej na tereny wyznaczone w planie pod zabudowę,
 - 3) dopuszcza się budowę stacji redukcyjno-pomiarowych II^o, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora.
15. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) dostawę energii elektrycznej z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - 2) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych, wykonanych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub dobudowane;
 - 9) budowę stacji transformatorowych wolnostojących na wydzielonych działkach z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu,
 - 10) budowę stacji transformatorowych na terenach planowanej zabudowy przemysłowej, oznaczonej na rysunku planu symbolami P1 – P9 oraz na terenie planowanej zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem U, w ilości i w rejonach lokalizacji określonych przez zarządzającego siecią, stosownie do zapotrzebowania mocy,
 - 11) budowę stacji transformatorowych wolnostojących na wydzielonych działkach z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu,
 - 12) skablowanie elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia 20 kV L – 2873, na odcinku przebiegającym przez obszar objęty planem i kolidującej z planowanym zainwestowaniem,
 - 13) do czasu skablowania linii, o której mowa w pkt.6 wyznacza się strefę z zakazem zabudowy o szerokości 10,0 m (po 5,0 m w obie strony od osi linii), określonej na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - 14) w przypadku skablowania linii średniego napięcia, ustalenia pkt. 7 tracą moc,
 - 15) dopuszcza się skablowanie elektroenergetycznych linii napowietrznych niskiego napięcia, kolidujących z planowanym zainwestowaniem,
 - 16) zakaz budowy elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia.
16. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- 1) realizację lokalnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - 2) likwidację bądź modernizację lokalnych kotłowni, o wysokim stopniu emisji zanieczyszczeń, poprzez zmianę czynnika grzewczego,
17. W zakresie telekomunikacji ustala się:
- 1) budowę sieci telekomunikacyjnej,

- 2) lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci
 - 3) lokalizowanie obiektów telekomunikacyjnych takich jak maszty i urządzenia telekomunikacyjne,
 - 4) w zakresie urządzeń i instalacji telefonii komórkowej obowiązuje zakaz lokalizacji masztów antenowych na terenach stref ochrony konserwatorskiej B,
18. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach; dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

§10. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenu ustala się:

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN:
 - 1) dopuszcza się wprowadzenie jako uzupełniającego przeznaczenia terenu usług nieuciążliwych z zakresu handlu, obsługi ludności i przedsiębiorstw oraz opieki zdrowotnej z wyjątkiem szpitali,
 - 2) w przypadku wprowadzania usług jako uzupełniającego przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej, powierzchnia użytkowa tych usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków,
 - 3) ustala się nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy od granic terenów z terenami ulic i dróg:
 - a) kategorii L – w odległości 10 m,
 - b) kategorii D – w odległości 6 m,
 - c) wewnętrznych ewentualnie wydzielanych w ramach poszczególnych terenów – 4m
 - 4) powierzchnie zabudowy budynków mieszkalnych na poszczególnych działkach nie mogą przekroczyć 20% powierzchni działek a budynków mieszkalno – usługowych 30 % powierzchni działek,
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 50% powierzchni działek,
 - 6) budynki mieszkalne lub mieszkalno – usługowe nie mogą przekraczać dwóch kondygnacji, w tym poddasze,
 - 7) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 9 m, a mierzona od naturalnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m,
 - 8) w przypadku modernizacji lub przebudowy obiektów istniejących ustala się wymóg nawiązania do zachowanej zabudowy historycznej zlokalizowanej na działkach sąsiednich gabarytami, szerokością traktów, układem dachów, wysokością naziemnych kondygnacji, liczbą osi elewacji oraz podziałami poziomymi elewacji; w takich przypadkach wysokości określone w pkt. 7 mogą być przekroczone o 20%,
 - 9) istniejące budynki mogą być remontowane lub modernizowane z zachowaniem dotychczasowej formy,
 - 10) ustala się dopuszczalne formy dachów: (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej)
 - a) dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35 - 45°,
 - b) dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne z ewentualnymi naczółkami,
 - c) mansardowe,

- 11) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych,
2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U:
- 1) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności lub usług nieuciążliwych z zakresu handlu, gastronomi, obsługi ludności i przedsiębiorstw oraz opieki zdrowotnej z wyjątkiem szpitali, lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej intensywności z usługami nieuciążliwymi z zakresu handlu, gastronomi, obsługi ludności i przedsiębiorstw oraz opieki zdrowotnej z wyjątkiem szpitali,
 - 2) w przypadku wprowadzania zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie określa się minimalnej ani maksymalnej powierzchni usług,
 - 3) ustala się nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy od granic terenów z terenami ulic i dróg:
 - a) kategorii L – w odległości 10 m,
 - b) kategorii D – w odległości 6 m,
 - c) wewnętrznych ewentualnie wydzielanych w ramach poszczególnych terenów – 4m
 - 4) powierzchnie zabudowy budynków mieszkalnych lub usługowych na poszczególnych działkach nie mogą przekroczyć 20% powierzchni działek a budynków mieszkaniowo – usługowych 30 % powierzchni działek,
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 50% powierzchni działek,
 - 6) budynki mieszkaniowe lub usługowe, lub mieszkaniowo – usługowe nie mogą przekraczać dwóch kondygnacji, w tym poddasze,
 - 7) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 9 m, a mierzona od naturalnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m,
 - 8) ustala się dopuszczalne formy dachów: (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej)
 - a) dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35 - 45°,
 - b) dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne z ewentualnymi naczółkami,
 - c) mansardowe,
 - 9) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych,
3. Dla terenów zabudowy przemysłowej oraz usługowej oznaczonych symbolami P i U ustala się:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od granic terenów z terenami ulic i dróg:
 - a) kategorii G – w odległości 20 m,
 - b) kategorii L – w odległości 10 m,
 - c) kategorii D – w odległości 10 m,
 - d) wewnętrznych – w odległości 4 m,
 - e) wewnętrznych ewentualnie wydzielanych w ramach poszczególnych terenów – 4m
 - f) od linii rozgraniczającej autostradę A4, która stanowi równocześnie południową granicę opracowania – w odległości 50 m
 - g) od linii rozgraniczającej obwodnicę Kątów Wrocławskich, która stanowi równocześnie północną granicę opracowania – w odległości 20 m.

- 2) odległości zabudowy od granic nieruchomości ustala się zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 3) powierzchnie zabudowy budynków na poszczególnych działkach nie powinny przekraczać 70% powierzchni działek,
 - 4) nie określa się wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - 5) wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 15 m,
 - 6) nie określa się wymagań w zakresie formy budynków i rodzaju pokrycia dachów o ile zapisy szczegółowe nie stanowią inaczej..
4. Dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, KDL, KDD, KDW ustala się następujące zasady w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- 1) szerokości w liniach rozgraniczających dróg i ulic o ile zapisy szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) kategorii L – co najmniej 20 m,
 - b) kategorii D – co najmniej 15 m, z wyjątkiem KDD-6 dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min 13 m.,
 - c) drogi wewnętrzne - co najmniej 10 m,
 - d) wewnętrznych ewentualnie wydzielanych w ramach poszczególnych terenów – co najmniej 10 m
 - 2) szerokości, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują w granicach obszarów zwartej zabudowy wsi, gdzie należy je dostosować do możliwości wynikających z istniejącej zabudowy i granic władania,
 - 3) linie rozgraniczające tereny komunikacji publicznej mogą być korygowane w kierunku poszerzenia dróg i ulic za zgodą właścicieli gruntów, których poszerzenie dotyczy o szerokość nie większą niż 2m,
 - 4) dopuszcza się realizację zatok postojowych,
 - 5) sieci infrastruktury technicznej na odcinkach dróg położonych poza obszarami zabudowy wiejskiej należy prowadzić poza pasami drogowymi.

§11. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności oznaczonych na rysunku planu symbolem MN oraz zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U
 - 1) wydzielane działki są przeznaczone na lokalizację zabudowy w układzie wolnostojącym;
 - 2) powierzchnia wydzielanych działek przeznaczonych pod nową zabudowę MN oraz MN/U nie może być mniejsza niż 1000 m², z wyjątkiem zabudowy płomkowej na obszarach historycznie ukształtowanej zabudowy wiejskiej, która może być lokalizowana na mniejszych działkach, pod warunkiem podporządkowania jej lokalizacji zasadom kontynuacji układu urbanistycznego,
 - 3) dopuszcza się scalanie gruntów,
 - 4) dopuszcza się wtórny podział działek na terenach zabudowanych jedynie w przypadkach mających na celu wyrównanie granic, powiększenie działek sąsiednich lub zniesienie współwłasności,
 - 5) dla działek położonych przy drogach KD i KDW kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 60 - 90°.
2. Dla terenów zabudowy przemysłowej oznaczonych symbolem P ustala się:
 - 1) powierzchnia działek przeznaczonych pod funkcję P nie może być mniejsza niż 3000m²,

- 2) szerokości frontów poszczególnych działek nie mogą być mniejsze niż 40 m,
 - 3) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych,
 - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 60 – 90°
 - 5) dopuszcza się scalanie gruntów.
3. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami U ustala się:
- 1) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1500m²,
 - 2) szerokości frontów poszczególnych działek nie mogą być mniejsze niż 30 m,
 - 3) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych,
 - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 60 – 90°
 - 5) dopuszcza się scalanie gruntów.

§12. Ustala się następujące zasady w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. dla terenów zabudowy przemysłowej i usługowej oznaczonych symbolami P i U ustala się:
 - 1) wzdłuż terenów przylegających do zabudowy mieszkaniowych wymagana jest zielen izolacyjna wysoka składająca się z drzew zimozielonych i liściastych,
 - 2) wzdłuż granic terenów z terenami zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się stosowanie pełnych ogrodzeń.
 - 3) ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej,
 - 4) place manewrowe, stanowiska postojowe dla pojazdów i dojazdu winny mieć powierzchnię utwardzoną ze spadkiem umożliwiającym spływ wody i odprowadzenie jej w sposób kontrolowany, zapobiegający przedostawaniu się substancji ropopochodnych do gruntu,
 - 5) ogrzewanie budynków należy zapewnić w sposób nie powodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery,
2. dla terenów komunikacji publicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL, KDD
 - 1) ustala się zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu,
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie w liniach rozgraniczających dróg w granicach obszarów zwartej zabudowy wsi obiektów małej architektury, reklam, urządzeń technicznych oraz zieleni,
 - 3) dopuszczalne parametry reklam wolnostojących określi zarządca drogi,
 - 4) dopuszcza się nasadzenia szpalerów zieleni w pasach drogowych pomiędzy obszarami zainwestowania wsi oraz wzdłuż terenów przemysłowych.

§13. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

1. dla terenów zabudowy mieszkaniowej obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikiem 1 stanowisko postojowe na każde mieszkanie.
2. dla terenów zabudowy mieszkaniowej lub usługowej obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikiem 1 stanowisko postojowe na każde kolejne rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług,
3. parkingi dla pojazdów związanych z prowadzoną działalnością na terenach zabudowy przemysłowo-usługowej należy zapewnić w granicach własnych nieruchomości w ilości co najmniej 1 stanowisko na 50m² powierzchni użytkowej budynków związanych z prowadzoną działalnością,

4. wzdłuż granic terenów zabudowy przemysłowo-usługowej z terenami zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się stosowanie pełnych ogrodzeń.
5. Dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL, KDD, KDP oraz KDW ustala się następujące zasady obsługi terenów zabudowanych lub przeznaczonych na zabudowę:
 - 1) dla nieruchomości przyległych do terenów dróg dojazdowych - KDD lub dróg wewnętrznych - KDW wyklucza się bezpośrednie wjazdy z dróg lokalnych - KDL,
 - 2) dla nieruchomości przyległych wyłącznie do terenów dróg lokalnych – KDL dopuszcza się bezpośrednie wjazdy z tych dróg,
 - 3) nieruchomości posiadające wjazdy z dróg publicznych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały mogą być obsługiwane na dotychczasowych zasadach.

§14. Nie określa się zasad w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

- §15.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami MN-1 i MN-2 ustala się przeznaczenie:
1. podstawowe – zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności
 - 1) na działkach od nr 315 do nr 323 zabudowę usytuować szczytowo w stosunku do drogi KDD-6
 - a) dachy o kącie połaci 45⁰
 - b) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - 2) na działkach 314/1 i 314/2 dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
 - a) dachy o kącie połaci 40⁰ -45⁰
 - b) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - 3) pokrycia dachowe – dachówka ceramiczna lub betonowa w kolorze czerwonym,
 2. uzupełniające:
 - 1) usługi,
 - 2) zieleń urządzona, ogrody przydomowe;
 - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - 4) drogi wewnętrzne,
- §16.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U ustala się przeznaczenie:
1. podstawowe – niskiej intensywności lub usług nieuciążliwych z zakresu handlu, gastronomi, obsługi ludności i przedsiębiorstw oraz opieki zdrowotnej z wyjątkiem szpitali, lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej intensywności z usługami nieuciążliwymi z zakresu handlu, gastronomi, obsługi ludności i przedsiębiorstw oraz opieki zdrowotnej z wyjątkiem szpitali,
 - 1) pokrycia dachowe:
 - a) dachy o kącie połaci 45⁰,
 - b) dachówka ceramiczna lub betonowa w kolorze czerwonym,
 - c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 2. uzupełniające:
 - 1) zieleń urządzona, ogrody przydomowe;
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

3) drogi wewnętrzne.

§17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od P-1 do P-9 ustala się:

1. podstawowe przeznaczenie na zabudowę przemysłową:
 - 1) dla terenu działki nr 148/2 na terenie oznaczonym symbolem P-9 w przypadku samodzielnego zagospodarowania działki dopuszcza się wydzielenie drogi dojazdowej jako drogi wewnętrznej z terenu oznaczonego symbolem MN-2
 - 2) dla terenu oznaczonego symbolem P-2, P-4, P-6 ustala się strefę o szerokości 8 m. wzdłuż drogi powiatowej KDL –1, przeznaczoną na urządzenie terenu zieleni niskiej z dopuszczeniem przeznaczenie tego terenu na sieci infrastruktury technicznej,
2. dopuszczalne przeznaczenie:
 - 1) parkingi, drogi wewnętrzne,
 - 2) zieleń.
 - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

§18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US ustala się przeznaczenie na boisko sportowe. Dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z przeznaczeniem terenu tj. obiekty socjalne, szatnie, biura o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10 % powierzchni terenu.

§19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) Przeznaczenie na zabudowę usługową.
 - a) ustala się strefę o szerokości 8 m. wzdłuż drogi powiatowej KDL-1, przeznaczoną na urządzenie terenu zieleni niskiej z dopuszczeniem przeznaczenie tego terenu na sieci infrastruktury technicznej,.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa
 - b) parkingi wewnętrzne
 - c) zieleń,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej,

§20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP ustala się przeznaczenie terenów na zieleń parkową. Ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów architektury parkowej, obiektów małej architektury lub urządzeń sportowo - rekreacyjnych.

§21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL-1 do ZL-3 ustala się przeznaczenie terenów na zieleń leśna. Ustala się zakaz zabudowy.

§22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem E-1 ustala się przeznaczenie terenów na stacje elektroenergetyczna.

§23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem K-1 ustala się przeznaczenie terenów na urządzenia obsługi kanalizacji.

§24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od WS-1 do WS-2 ustala się przeznaczenie na wody powierzchniowe.

§25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG ustala się przeznaczenie na komunikację – droga kategorii głównej.

- §26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL-1, KDL-2 ustala się przeznaczenie na komunikację – droga kategorii lokalnej o szerokości docelowej w liniach rozgraniczających 20 m. Do czasu realizacji drogi utrzymuje się szerokość w liniach rozgraniczających obecnego stanu władania.
- §27.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDD-1 do KDD-7 ustala się przeznaczenie na komunikację – droga kategorii dojazdowej.
1. dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-7 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 15m
 2. dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD-6 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 13 m.
- §28.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW-1 ustala się przeznaczenie na komunikację - droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m..

Rozdział 4 Przepisy końcowe

- §29.** Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
1. dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami US, WS, ZP, ZL, MN/U, KDG, KDL, KDD, w wysokości 1%
 2. dla pozostałych terenów w wysokości 30%.
- §30.** Nieruchomości, dla których przed wejściem w życie niniejszej uchwały wydano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub decyzje o pozwoleniu na budowę mogą być zagospodarowane na zasadach określonych w tych decyzjach.
- §31.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.
- §32.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Adam Klimczak