

UCHWAŁA NR/...../.....
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 2013 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerńczyce,
gmina Kąty Wrocławskie obejmującej tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania wsi**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.¹) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.²), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr XXX/275/09 z dnia 27 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerńczyce, gmina Kąty Wrocławskie, obejmującej tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania wsi, zmienioną uchwałą Nr XXVI/248/12 z dnia 25 października 2012 r., po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kąty Wrocławskie, przyjętego uchwałą Nr XXV/234/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 września 2012 r.

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Czerńczyce, gmina Kąty Wrocławskie, obejmującą tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania wsi, zwaną dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, zgodnie z przebiegiem tych granic określonym w uchwale Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr XXX/275/09 z dnia 27 lutego 2009 r., zmienionej uchwałą Nr XXVI/248/12 z dnia 25 października 2012 r.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) *załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;*
- 3) *załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

* Załączniki nr 2 i 3 zostaną zredagowane stosownie do treści art. 20, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w zależności od złożonych uwag lub ich braku, na dalszym etapie procedury

§ 2.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol literowy określający przeznaczenie terenu oraz numer wyróżniający go spośród innych terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951, 1445, z 2013 r. poz. 21.

² Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U., z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567, z 2013 r. poz. 153.

- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej - ścisłej;
 - 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej;
 - 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
3. Następujące oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny:
- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) granica parku krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”;
 - 3) sugerowana lokalizacja budynków;
 - 4) sugerowane linie podziału na działki budowlane;
 - 5) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20 kV;
 - 6) orientacyjny zarys jezdní.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **mieszkaniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne wydzielone w budynku o sposobie użytkowania zgodnym z przeznaczeniem terenu określonym w planie, innym niż mieszkaniowy;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi dany teren), na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji,
- 3) **produkcji zwierzęcej** - należy przez to rozumieć chów i hodowlę zwierząt w celach handlowych oraz w skali przekraczającej potrzeby konsumpcyjne i użytkowe rodzinnego gospodarstwa rolnego – powyżej 5 DJP,
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć dodatkowy sposób przeznaczenia terenu, który nie dominuje i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 6) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie powodujące konfliktów sąsiedztwa, o lokalnym charakterze, w tym handel detaliczny (sprzedaż towarów takich jak: artykuły spożywcze, odzież i obuwie, prasa i media, artykuły papiernicze, kosmetyki, środki czystości, wyposażenie gospodarstwa domowego), usługi opieki zdrowotnej i pielęgnacji (takie jak: gabinety lekarskie i fizjoterapeutyczne, lecznice weterynaryjne, zakłady fryzjerskie i kosmetyczne), drobne usługi dla ludności (takie jak: naprawy odzieży, obuwia oraz akcesoriów i urządzeń gospodarstwa domowego) usługi sportu i rekreacji (takie jak: sale ćwiczeń fizycznych), biura oraz inne usługi do nich podobne;
- 7) **wskaźniku zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym.

Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

§ 4.1. Określa się rodzaje przeznaczenia terenów objętych planem:

- 1) **tereny zabudowy jednorodzinnej** oznaczone symbolami: **MN-1** do **MN-14**, przeznaczone pod zabudowę jednorodziną, przy czym:
 - a) dopuszcza się wyłącznie 1 budynek mieszkalny jednorodzinny na działce budowlanej,
 - b) dopuszcza się utrzymanie działalności rolniczej w istniejących gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych,
 - c) jako przeznaczenie uzupełniające terenu dopuszcza się budynki garażowe i gospodarcze;

- 2) **teren zabudowy wielorodzinnej niskiej**, oznaczony symbolem **MWn**, przeznaczony pod zabudowę budynkami mieszkalnymi o liczbie mieszkań większej niż dwa, zaliczanymi ze względu na wysokość do grupy budynków niskich, przy czym dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające terenu budynki garażowe i gospodarcze w ilości nie przekraczającej 1 budynku gospodarczego lub garażowego na 1 mieszkanie;
- 3) **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczone symbolami: **MN/U-1** do **MN/U-3**, przeznaczone pod zabudowę jednorodzinna, przy czym dopuszcza się, jako przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) usługi nieuciążliwe w formie wydzielonych lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych lub w formie samodzielnych budynków usługowych;
 - b) budynki garażowe i gospodarcze;
- 4) **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone symbolami: **U-1** do **U-3**, przeznaczone pod zabudowę usługową, przeznaczoną do sprzedaży towarów i świadczenia usług, przy czym dopuszcza się:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) hurtownie, zakłady rzemieślnicze, warsztaty, stacje napraw i diagnostyki oraz usługi do nich podobne,
 - c) usługi produkcji w gospodarstwach rolnych, leśnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym sprzedaż pasz, nasion i sadzonek, sprzedaż, wynajem i serwis maszyn i urządzeń rolniczych oraz usługi do nich podobne,
 - d) utrzymanie istniejącej zabudowy: mieszkaniowej i zagrodowej, z możliwością jej odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, przy ograniczeniu wielkości produkcji zwierzęcej do 10 DJP,
 - e) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - mieszkania towarzyszące,
 - budynki garażowe i gospodarcze;
- 5) **teren usług publicznych**, oznaczony symbolem **UP**, przeznaczony pod zabudowę i zagospodarowanie terenu związane ze świadczeniem usług w dziedzinach ogólnospołecznych, w tym administracji publicznej, kultury, oświaty, opieki społecznej i socjalnej, a także rekreacji i sportu oraz usług publicznych do nich podobnych;
- 6) **teren sportu i rekreacji**, oznaczony symbolem **US**, przeznaczony pod zabudowę i zagospodarowanie terenu związane z kulturą fizyczną i aktywnym wypoczynkiem, takie jak: stadiony i boiska, baseny i hale sportowe, siedziby klubów sportowych oraz usługi sportu do nich podobne, przy czym dopuszcza się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) usługi publiczne, o których mowa w pkt 5,
 - b) usługi nieuciążliwe, ze szczególnym uwzględnieniem handlu detalicznego oraz usługi gastronomii;
- 7) **tereny dróg publicznych**, oznaczone symbolami:
 - a) **KDL** - teren drogi klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej 2002 D,
 - b) **KDD-1** do **KDD-7** - tereny dróg klasy dojazdowej;
- 8) **teren drogi wewnętrznej**, oznaczony symbolem **KDW**;
- 9) **tereny ciągów pieszo-jezdnych**, oznaczone symbolami: **KPJ-1** do **KPJ-5**, stanowiące wydzielone pasy terenu o charakterze publicznym, przeznaczone dla ruchu pieszego, rowerowego oraz dla dojazdu do posesji, przy czym tereny ciągów pieszo-jezdnych nie są zaliczane do żadnej kategorii użytkowej ani technicznej dróg publicznych;
- 10) **teren drogi transportu rolnego**, oznaczony symbolem: **KDR**, stanowiące wydzielone pasy terenu dostosowane do przejazdu maszyn rolniczych, służące dojazdowi do gruntów rolnych i będące równocześnie ich częścią;

11) **tereny urządzeń infrastruktury technicznej**, oznaczone symbolami: **TI-1** i **TI-2**, przeznaczone pod obiekty i urządzenia służące przesyłowi oraz dystrybucji energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody oraz odprowadzania ścieków, a także obiekty i urządzenia telekomunikacyjne i teleinformatyczne.

2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) urządzenia budowlane, takie jak: przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym sieci o charakterze przesyłowym i rozdzielczym;
- 3) zieleni.

§ 5. Określa się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązek sytuowania nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejących budynków zlokalizowanych na tej samej działce budowlanej lub na sąsiednich działkach, równoległe bądź prostopadłe do kierunków nadanych przez ich elewacje, z dopuszczalnym odchyleniem $\pm 10^\circ$, za wyjątkiem budynków wznoszonych w linii historycznej zabudowy określonej na podstawie badań archeologicznych oraz analizy materiałów archiwalnych;
- 2) obowiązuje stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji (barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem), harmonizującej z otoczeniem; kolorystyka powinna być zbliżona do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień, cegła i dachówka ceramiczna;
- 3) obowiązuje dostosowanie ogrodzenia frontowego (od strony drogi) działki budowlanej do charakteru i wystroju elewacji ściany frontowej budynku zlokalizowanego na tej działce;
- 4) zakazuje się:
 - a) wprowadzania zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym;
 - b) stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych imitujących deskowanie (oblicówka z paneli winylowych, PVC lub podobnych),
 - c) realizacji budynków wykonanych z płyt warstwowych,
 - d) stosowania od frontu działki ogrodzeń pełnych,
 - e) stosowania ogrodzeń o przeszłach prefabrykowanych płyt betonowych.

§ 6. Określa się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji (do wód, powietrza gleby lub ziemi) oraz emisji energii (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złozone, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach wydanych na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) wskazuje się przynależność wyznaczonych w planie terenów do następujących rodzajów terenów określonych w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, wydanych na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska:
 - a) tereny: **MN -1** do **MN-14** - do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) teren **MWn** - do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) tereny **MN/U-1** do **MN/U-3** - do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 3) zakazuje się realizacji rodzajów przedsięwzięć określonych w przepisach w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wydanych na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa o ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a,

- b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w stosunku do których organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nałożył obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. b,
- 4) dopuszcza się realizację:
- a) celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- b) rodzajów przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w granicach terenów U-1 do U-3.

§ 7. Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się **strefę ochrony konserwatorskiej - ścisłej**, obejmującą część terenu MN-9, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której:
- a) obowiązuje:
- zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego, w tym rozplanowania dróg, linii zabudowy, kompozycji zabudowy,
 - zachowanie historycznej formy istniejących budynków, obiektów małej architektury oraz nawierzchni dróg, placów, dziedzińców i chodników,
 - restauracja, konserwacja zachowanej zabudowy, z uwzględnieniem jej wartości historycznej, współczesnych standardów technicznych i funkcjonalnych oraz sposobu przeznaczenia terenu określonego w planie,
 - dostosowanie nowej zabudowy w zakresie formy architektonicznej (w tym lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły budynku, poziomu posadowienia parteru, podziału otworów okiennych i drzwiowych oraz użytych materiałów budowlanych i kolorystyki) do historycznej zabudowy wsi (przed 1945 roku),
 - usytuowanie nowych obiektów budowlanych oraz ukształtowanie ich linii zabudowy należy kształtować w oparciu o badania historyczno-architektoniczne, w tym analizę dostępnych materiałów ikonograficznych i kartograficznych oraz badania archeologiczne, w nawiązaniu do usytuowania zachowanych, zabytkowych budynków,
 - stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień, cegła i dachówka ceramiczna, przy czym dopuszcza się zastosowanie współczesnych technik i materiałów (w tym farb, tynków) odpowiadających wizualnie historycznym pierwowzorom,
 - dostosowanie form ogrodzeń terenu do historycznego charakteru założenia pałacowo-folwarcznego,
 - prowadzenie badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi zgodnie z przepisami ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami;
- b) zakazuje się:
- lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz prowadzenia napowietrznych sieci elektroenergetycznych,
 - lokalizacji nośników reklamowych,
- c) dopuszcza się umieszczanie w strefie wejściowej do budynku tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znak graficzny (logo) podmiotów prowadzących działalność gospodarczą lub administracyjną bezpośrednio na danym terenie oraz w obiektach związanych z tym terenem; tablice muszą być zgrupowane w pionie lub poziomie oraz posiadać jednakowe wymiary tła;

- 2) wyznacza się **strefę ochrony konserwatorskiej - podstawowej**, obejmującą tereny: **MN-4** (w części), **MN-8**, **MN-9** (w części), **MN/U-1**, **U-1**, **UP**, **KDD-2**, **KDD-5** (w części) oraz **KPJ-1** (w części), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której:
- a) obowiązuje:
- zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego, w tym rozplanowania dróg, linii zabudowy, kompozycji zabudowy oraz zieleni,
 - restauracja, konserwacja zachowanej zabudowy, z uwzględnieniem jej wartości historycznej, współczesnych standardów technicznych i funkcjonalnych oraz sposobu przeznaczenia terenu określonego w planie,
 - dostosowanie nowej zabudowy w zakresie formy architektonicznej (w tym lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły budynku, poziomu posadowienia parteru, podziału otworów okiennych i drzwiowych oraz użytych materiałów budowlanych) do historycznej zabudowy wsi (sprzed 1945 roku),
 - w przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynku - dostosowanie zmienionych lub nowo wprowadzonych elementów do pierwotnego charakteru i wystroju budynku lub innych, historycznych zabudowań wsi,
 - stosowanie dachówki ceramicznej w kolorze ceglonym, a w przypadku obiektów historycznych (sprzed 1945 roku), które posiadały inne niż ceramiczne pokrycie dachu – stosowanie pokrycia właściwego dla danego budynku,
- b) dopuszcza się:
- elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak świetliki i lukarny,
 - umieszczanie w strefie wjazdu na działkę lub strefie wejściowej budynku tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znak graficzny (logo) związanych bezpośrednio z działalnością gospodarczą i administracyjną prowadzoną na danym terenie oraz w obiektach związanych z tym terenem; tablice muszą być zgrupowane w pionie lub poziomie oraz posiadać jednakowe wymiary tło;
- c) zakazuje się:
- lokalizacji, elektrowni wiatrowych oraz prowadzenia napowietrznych sieci elektroenergetycznych,
 - lokalizacji nośników reklamowych o treściach nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym terenu oraz działalnością gospodarczą i administracyjną, prowadzoną w obiektach związanych z tym terenem,
 - umieszczania szyldów reklamowych w pasie międzygzymsowym, nad parterem obiektu;
- 3) wyznacza się **strefę ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych**, o zasięgu jak dla strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, o której mowa w pkt 2, w granicach której obowiązują następujące ustalenia:
- a) strefa ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych jest równocześnie obszarem objętym ewidencją zabytków (historyczny układ ruralistyczny wsi Czerńczyce),
- b) zabytki archeologiczne podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami.

§ 8. 1. Określa się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) za obszary przestrzeni publicznych uznaje się tereny: **UP**, **US**, **KDL**, **KDD-1** do **KDD-7** oraz **KPJ-1** do **KPJ-5**;
- 2) na obszarach przestrzeni publicznych obowiązuje:

- a) kształtowanie nawierzchni takich jak: chodniki, zatoki, ścieżki rowerowe w sposób funkcjonalny i estetyczny, spójny pod względem użytych materiałów, kolorystyki i kompozycji,
- b) wyposażenie terenu – w zależności od potrzeb - w trwałe, funkcjonalne i atrakcyjne w formie plastycznej elementy małej architektury, takie jak: siedziska, ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony i obiekty do nich podobne.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, uznaje się za przeznaczone do realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami

§ 9. Określa się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w granicach terenów: **MN-4, MN-6, MN-8** do **MN-11** i **MN-13** dopuszcza się na działkach nie mniejszych niż 800 m²,
- b) budynki mieszkalne wielorodzinne w granicach terenu **MWn** dopuszcza się na działkach nie mniejszych niż 1000 m²,
- c) budynki mieszkalne jednorodzinne **MN-1, MN-2, MN-3, MN-5, MN-7, MN-12** i **MN-14**, zabudowę mieszkaniowo-usługową w granicach terenów: **MN/U-1** do **MN/U-3** oraz zabudowę usługową w granicach terenów: **U-1** do **U-3** dopuszcza się na działkach nie mniejszych niż 1200 m²,
- d) w granicach terenów: **MN-1** do **MN-14**, **MN/U-1** do **MN/U-3** oraz **U-1** do **U-3**:
 - obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub w formie zwartego układu budynków (mieszkalnych, gospodarczych, magazynowych i produkcyjnych), charakterystycznego dla zabudowy zagrodowej,
 - dopuszcza się lokalizację murowanych lub drewnianych altan ogrodowych, zadaszeń i wiat,
- e) w granicach terenu **MWn**:
 - zakazuje się wznoszenia nowych budynków mieszkalnych,
 - dopuszcza się rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych, przy zachowaniu warunków wynikających z przepisów szczegółowych uchwały oraz przepisów odrębnych,
- f) w granicach terenów: **UP** i **US** obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym, przy czym ustala się obowiązek dostosowania budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych,
- g) w granicach terenów: **TI-1** i **TI-2**:
 - budynek lub obudowę urządzenia należy harmonijnie wkomponować w otoczenie,
 - pozostały teren, wolny od zabudowy i nieutwardzony należy zagospodarować zielenią,
- h) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy działki;
- i) w przypadku przylegania do siebie budynków na granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych;
- j) obowiązuje zachowanie spójności rozwiązań architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych w obrębie budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- k) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych oraz odpowiedniego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych, w tym właściwej ilości i sposobu rozmieszczenia hydrantów zewnętrznych przeciwpożarowych oraz dostępu do punktów czerpania wody;

2) w zakresie kształtowania dachów:

- a) obowiązują dachy:
- strome, rozumiane jako dachy o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 38°-45°,
 - dwuspadowe, naczółkowe (dwuspadowe z dodatkowymi, krótkimi połaciami w kształcie trójkąta na ścianach szczytowych) lub czterospadowe,
 - pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglącym lub dachówką wizualnie odpowiadającą dachówce ceramicznej (betonową lub cementową),
- b) dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak lukarny, wystawki i okna połaciowe,
- c) zakazuje się stosowania:
- dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - dachów pozbawionych kalenicy (takich jak: dachy namiotowe, o trójkątnych połaciach zbiegających się w jednym punkcie oraz dachy łukowe),
 - dachówki szkliwionej (glazurowanej), o dużym połysku,
 - jako pokrycia dachu: blachodachówki, blachy trapezowej oraz blachy stalowej płaskiej (ocynkowanej lub alucynkowanej),
- d) w granicach terenu **MN-9**, w części objętej strefą ochrony konserwatorskiej - ściślej, o której mowa w § 7 pkt 1 obowiązuje stosowanie rodzaju pokrycia dachu zgodnego z historycznym, właściwym dla danego budynku zabytkowego, a w przypadku nowych budynków - pokrycie dachówką materiałem, kształtem i kolorem odpowiadającym historycznemu pokryciu dachów sąsiadujących budynków zabytkowych;
- e) na terenach oznaczonych symbolami: **MN-4, MN-6, MN-8, do MN-11 i MN-13, MN/U-1 do MN/U-3** oraz **U-1 do U-3**:
- dopuszcza się budynki gospodarcze, garażowe i inwentarskie przekryte dachem stromym, symetrycznym, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20°,
 - dopuszcza się dachy jednospadowe,
 - w granicach terenów: **MN-4, MN-6, MN-8, do MN-11 i MN-13, MN/U-1 do MN/U-3** obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglącym lub dachówką jej wizualnie odpowiadającą (na przykład dachówką betonową), z wyłączeniem blachodachówki oraz gontu bitumicznego,
 - w granicach terenów **U-1 do U-3**: dopuszcza się pokrycie budynków dachówką ceramiczną w kolorze ceglącym lub dachówką jej wizualnie odpowiadającą (na przykład dachówką betonową), a także blachodachówką lub gontem bitumicznym o fakturze i kolorze odpowiadających tej dachówce ceramicznej,
- f) w granicach terenu **US** dopuszcza się indywidualne ukształtowanie dachów w zakresie ich geometrii, rozpiętości oraz pokrycia, z dostosowaniem do szczególnej funkcji obiektu budowlanego, wynikającej z przeznaczenia terenu określonego w planie,
- g) dla istniejącej zabudowy, nie spełniającej określonych w planie wymogów w zakresie formy i pokrycia dachu, dopuszcza się roboty budowlane polegające na remoncie, odbudowie oraz rozbiórce;
- 3) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy w granicach terenów:
- **US** = 0,20,
 - **MN-1 do MN-10 i MN-12 do MN-14** oraz **UP** = 0,30,
 - **U-1 do U-3** = 0,35,

- **MN-11, MN/U-1 do MN/U-3 i MWn = 0,45,**
 - **TI-1 i TI-2 = 1,**
- b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenów:
- **MN-4, MN-6, MN-8 do MN-11, MN-13, MN/U-1 do MN/U-3 oraz U-1 do U-3 = 15 %,**
 - **MWn = 20 %,**
 - **UP = 30 %,**
 - **MN-5, MN-7, MN-12 i MN-14 = 40 %,**
 - **US = 50 %,** przy czym w przypadku zastosowania innych niż trawiaste nawierzchni boisk lub bieżni, dopuszcza się pomniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 30%,
 - **MN-1 do MN-3 = 70 %,**
 - **TI-1 i TI-2 = 0 %,**
- c) dla istniejącej zabudowy, nie spełniającej określonych w planie wymogów w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, utrzymanie wielkości wskaźników na poziomie wynikającym z istniejącego zagospodarowania działki budowlanej;
- 4) zakresie wysokości zabudowy ustala się jej maksymalną wysokość:
- a) w granicach terenów: **MN-1 do MN-3, MN-5, MN-7, MN-9 do MN-14, MN/U-1 i MN/U-3, U-1 i U-2, UP = 9 m,** nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w budynkach o dachach stromych, w formie poddasza,
 - b) w granicach terenów: **MN-4, MN-6, MN-8, MN/U-2, MWn, U-3 oraz US = 12 m,** nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w budynkach o dachach stromych, w formie poddasza,
 - c) w granicach terenów: **TI-1 i TI-2** oraz dla zabudowy garażowej i gospodarczej = 6 m,
 - d) dla istniejącej zabudowy, nie spełniającej wymogów wysokości określonych w planie, dopuszcza się roboty budowlane polegające na remoncie, rozbudowie, odbudowie oraz rozbiórce, przy jednoczesnym zakazie nadbudowy (powiększania wysokości budynku);
- 5) w zakresie miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
- a) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych (w tym miejsc postojowych w garażach) w granicach działki budowlanej, w ilości nie mniejszej niż:
 - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce na 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych lub budynków usługowych, nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - b) liczbę miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych należy ustalać w zależności od potrzeb, przy czym miejsca te bilansują się w ramach ilości miejsc postojowych określonych w lit. a,
 - c) ilości miejsc postojowych określone w lit. a nie obejmują miejsc postojowych dla pojazdów jednośladowych takich jak: rowery, motorowery i motocykle oraz innych pojazdów nie będących samochodami osobowymi, których liczbę należy ustalać w zależności od potrzeb,
 - d) miejsca postojowe należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,
 - e) nawierzchnię naziemnych miejsc postojowych należy utwardzić, z zastosowaniem takich materiałów jak: nawierzchnia bitumiczna, kostka granitowa lub betonowa, betonowe płyty pełne lub ażurowe, lub materiałów do nich podobnych;
- 6) w zakresie linii zabudowy:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

- b) określa się elementy, które nie są regulowane przez wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy i które mogą przekraczać te linie zabudowy w następujący sposób:
- gzymsy - nie więcej niż 0,20 m,
 - okapy – nie więcej niż 0,80 m,
 - nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację – nie więcej niż 1,50 m,
 - tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej,
- c) w stosunku do istniejącej zabudowy, nie spełniającej swym usytuowaniem wymogów określonych w planie liniami rozgraniczającymi dopuszcza się roboty budowlane polegające na remoncie, odbudowie oraz rozbiórce a także rozbudowę i nadbudowę.

§ 10. 1. Określa się następujące granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- a) uwzględnia się granice Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, na obszarze którego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w użytkowaniu terenów wynikające z przepisów ustawy o ochronie przyrody oraz Rozporządzenia Nr 12 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21 listopada 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2006 r. Nr 252, poz. 3735, z 2008 r. Nr 317 poz. 3921);
- b) uwzględnia się granice obszaru objętego ewidencją zabytków (historyczny układ ruralistyczny wsi Czerńczyce), o którym mowa w § 7 pkt 3.

3. W granicach obszaru objętego planem nie ustanowiono terenów górniczych, stref ochronnych ujęć wody, a także nie udokumentowano występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

§ 11. Określa się następujące, szczegółowe zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry:
 - a) minimalna szerokość frontu działki = 18 m z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, dla których minimalna szerokość frontu działki = 1 m;
 - b) minimalna powierzchnia działki = 800 m² z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, dla których minimalna powierzchnia działki = 2 m²;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż ± 30°.

§ 12. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV przebiegających w granicach terenów: **MN-3, MN-4, MN-7, MN-10 i MN-12, MN/U-3, U-3, KDL, KDD-1, KDD-3, KDD-5 do KDD-7, KPJ-1 i TI-1** - w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych oraz Polskich Norm obowiązujących w projektowaniu i budowie napowietrznych linii elektroenergetycznych;

§ 13. 1. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny stanowią:
 - a) droga klasy lokalnej **KDL** w ciągu drogi powiatowej nr 2002 D relacji Mirosławice-Czerńczyce – Piława, za pośrednictwem której realizowane są powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
 - b) drogi klasy dojazdowej: **KDD-1 do KDD-7** (drogi gminne),
 - c) droga wewnętrzna **KDW**,

- d) ciągi pieszo-jezdne: **KPJ-1** do **KPJ-5**,
 - e) droga transportu rolnego **KDR**;
- 2) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnych:
- a) w granicach terenów **KDD-1**, **KDD-3**, **KDD-6** i **KDW** = 10 m, przy uwzględnieniu narożnych ścieg linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań,
 - b) w granicach terenów: **KDL**, **KDD-2**, **KDD-4**, **KDD-5** i **KDD-7**, **KPJ-1** do **KPJ-5** oraz **KDR** - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, i z uwarunkowaniami wynikającymi z przebiegu granic działek ewidencyjnych oraz sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów przyległych do dróg;
- 3) w granicach terenów **KDD-1** do **KDD-7**, **KDW** i **KPJ-1** do **KPJ-5** dopuszcza się:
- a) realizację nawierzchni jednoprzestrzennej, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,
 - b) lokalizację elementów uspokojenia ruchu, takich jak: poprzeczne progi spowalniające przejazd pojazdów, gazony, zieleńce i wyspy zwężające lub wyginające pas przeznaczony dla ruchu pojazdów;
 - c) lokalizację nośników reklamowych oraz innych elementów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego - w sposób niepogarszający warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 4) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych w granicach terenów wyznaczonych na rysunku planu, przy czym:
- a) ustala się:
 - minimalna szerokość drogi wewnętrznej = 10 m,
 - minimalną szerokość jednego pasa jezdni = 2,5 m,
 - wymóg zakończenia sięgacza drogi wewnętrznej (drogi bez przejazdu) placem do zawracania o minimalnym promieniu = 6 m i kształcie kwadratu o minimalnych wymiarach = 12,5 m x 12,5 m (lub o innym kształcie, przy spełnieniu minimalnego promienia zawracania), a gdy jest zaliczona do dróg pożarowych - placem do zawracania o minimalnym wymiarze = 20 m x 20 m,
 - wymóg zachowania trójkątów widoczności (narożnego ścięcia granic działek na skrzyżowaniu drogi wewnętrznej z drogami dojazdowymi lub lokalnymi) o minimalnym wymiarze = 5 m x 5 m,
 - b) dopuszcza się możliwość realizacji nawierzchni drogi wewnętrznej jednoprzestrzennie, bez wyodrębniania jezdni i chodnika,
 - c) ustala się obowiązek ukształtowania nawierzchni terenu w sposób umożliwiający ruch osób niepełnosprawnych i osób z wózkami dla dzieci oraz przejazd rowerami;
- 5) wskaźniki w zakresie miejsc parkingowych oraz sposób realizacji określono w § 9 pkt 5.
2. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) system infrastruktury technicznej stanowią sieci i urządzenia:
 - a) służące przesyłowi i dystrybucji energii cieplnej, energii elektrycznej, wody i paliw gazowych,
 - b) telekomunikacyjne i teleinformatyczne,
 - c) służące odprowadzaniu ścieków i melioracji gruntów;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie istniejącego systemu infrastruktury technicznej, jak również możliwość rozbudowy tego systemu;
 - 3) w przypadku kolizji pomiędzy docelowym sposobem zabudowy i zagospodarowania terenu wynikającym z ustaleń planu a istniejącymi elementami systemu infrastruktury technicznej, należy przewidzieć przebudowę tych sieci;

- 4) ustala się obowiązek stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 5) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, ciągów pieszko-jezdných oraz dróg wewnętrznych;
- 6) określa się następujące warunki powiązania systemu infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:
- 7) sieci wodociągowej z ujęciem wody i stacją uzdatniania wody, przy czym dopuszcza się budowę studni do celów gospodarczych;
 - a) sieci kanalizacji sanitarnej z oczyszczalnią ścieków, przy czym dopuszcza się budowę indywidualnych systemów oczyszczania ścieków oraz - do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej - odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników,
 - b) sieci kanalizacji deszczowej z urządzeniami wodnymi, przy czym dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio w grunt,
 - c) sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia z siecią dystrybucyjną, przy czym zakazuje się budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - d) sieci gazowej z siecią dystrybucyjną, przy czym dopuszcza się lokalizację zbiorników stacjonarnych na paliwo gazowe oraz przyłączanie do nich obiektów.

§ 14. Określa się następujący sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami **UP** i **US** dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów i urządzeń technicznych, handlowo-usługowych, higieniczno-sanitarnych oraz miejsc parkingowych związanych z organizacją imprez masowych, z dopuszczeniem przedłużenia tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania o 7 dni poprzedzających i następujących po imprezie;
- 2) urządzenia i obiekty, o których mowa w pkt 1 należy sytuować w pierwszej kolejności na terenach utwardzonych, nie stanowiących powierzchni biologicznie czynnych.

§ 15. Określa się następujące stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, służące naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.):

- 1) dla terenów: **MN-1** do **MN-14**, **MWn**, **MN/U-1** do **MN/U-3** oraz **U-1** do **U-3** – 10 %;
- 2) dla pozostałych terenów – 1 %.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 16. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), w zakresie objętym ustaleniami niniejszej uchwały, w granicach określonych w § 1 ust. 2, traci moc uchwała Nr XXXII/255/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerńczyce, gmina Kąty Wrocławskie (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 1997 r. Nr 3, poz. 22).

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

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.