

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w południowej części obrębu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr XLV/480/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 czerwca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w południowej części obrębu oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia podstawowe

§1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w południowej części obrębu, zwany dalej planem.

§2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1000 (zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie), stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

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

§4. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§5. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§6. Ze względu na brak występowania w obszarze objętym ustaleniami planu przedmiotu poniższych regulacji, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

- 2) miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§7. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia określające przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§8. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- rozumie się przez to linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną ścianę zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tych liniach; okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, ogrodzeń i małej architektury;
- 2) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć funkcję, która powinna przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) usługach- należy przez to rozumieć działalności związane z pracą nieprodukcyjną, w odróżnieniu od czynności prowadzących do produkcji dóbr materialnych, w szczególności: administrację, gastronomię, handel, drobne naprawy, biura;
- 4) uzupełniającym przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć funkcję terenu inne niż podstawowe, które stanowią uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem terenu.

Rozdział 2

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

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

- 1) strefę obserwacji archeologicznej, obejmującą swoim zasięgiem cały obszar objęty ustaleniami planu;
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr 2/34/82-26 AZP (śląd osadnictwa z epoki kamienia, osada ludności kultury łużyckiej, z V okresu epoki brązu i okresu Halsztackiego, śląd osadnictwa z XV-XVI w).

2. W granicach strefy o której mowa ust. 1 wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy przeprowadzić po zapewnieniu badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§10. Obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 319 "Subzbiornik Prochowice- Środa Śląska". Ochrona jego zasobów jest realizowana poprzez zasady gospodarki wodno- ściekowej, którą definiują przepisy rozdziału nr 6 niniejszej uchwały.

§11. Obszar objęty ustaleniami planu graniczy od strony południowej z Parkiem Krajobrazowym Doliny Bystrzycy.

Rozdział 4

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki: 1000 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 20m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 75° - 90°;
- 3) nie ustala się parametrów nieruchomości wydzielonych do poszerzenia pasów drogowych, dróg oraz terenów infrastruktury technicznej.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego ustaleniami planu z przyległej drogi powiatowej Nr 2000D oraz z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.
- 2) ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w formie stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej w minimalnej ilości:
 - a) 2 miejsca na 4 stanowiska pracy na jednej zmianie dla zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - b) 1 stanowisko na 100 m² powierzchni całkowitej zabudowy dla zabudowy usługowej;
- 3) w zależności od charakteru działalności należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz place manewrowe o parametrach odpowiadających rodzajowi transportu.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§14. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących odcinków oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nowych naziemnych odcinków sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg; w sytuacji braku możliwości spełnienia tego warunku, dopuszcza się realizację odcinków sieci na terenach przyległych.

§15. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza stosowanie indywidualnych ujęć wody.

§16. Dla sieci kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) zrzut ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) utrzymanie istniejących elementów kanalizacji sanitarnej, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i modernizacji;
- 3) nakaz podczyszczania ścieków technologicznych w zakresie określonym przepisami szczególnymi.

§17. W zakresie melioracji:

- 1) **rów istnieje, pozostawienie... możliwość zarurowania w przypadku pozostawienia warunki 3m;¹**
- 2) dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów.

§18. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) dla terenów zabudowy:

¹ DZMiUW 1

- a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z zastosowaniem studni chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących oraz innych urządzeń hydrotechnicznych służących zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych,
 - b) **nakaz czasowego retencjonowania wód opadowych pochodzących z dachów i terenów utwardzonych;**²
- 2) dla terenów komunikacji drogowej i nawierzchni utwardzonych: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z zastosowaniem urządzeń podczyszczających.

§19. Dla sieci i urządzeń elektroenergetycznych ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z istniejącej, rozdzielczej sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 3) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych.;
- 4) dopuszcza się montaż instalacji fotowoltaicznych o mocy do 100 kW.

§20. W zakresie paliw gazowych plan dopuszcza:

- 1) zachowanie, przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejących sieci i urządzeń;
- 2) budowę nowych sieci i urządzeń;
- 3) lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych.

§21. Dla istniejących sieci telekomunikacyjnych ustala się ich utrzymanie oraz ich przebudowę, rozbudowę i modernizację. Plan dopuszcza budowę nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§22. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych źródeł energii cieplnej zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza.

§23. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 7

Przepisy szczegółowe

§24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi;
 - b) komunikacja wewnętrzna, w tym drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - d) zabudowa gospodarcza,
 - e) zieleni;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejącej zabudowy,
 - b) dopuszcza się wprowadzanie nowej zabudowy,
 - c) nową zabudowę można realizować na działkach o następujących parametrach:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000 m²,
 - minimalna szerokość działki: 50m,
 - nowo wydzielane działki muszą posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej przyległej do obszaru objętego ustaleniami planu lub do drogi wewnętrznej,
 - d) ustala się następujące parametry dróg wewnętrznych:
 - minimalna szerokość 15m,
 - nakaz zapewnienia placów manewrowych na końcach sięgaczy o minimalnych wymiarach 25 x 25m;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się zakaz powodowania ponadnormatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze, w tym emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczeń wód powierzchniowych i gruntu w zakresie zdefiniowanym w przepisach szczególnych;

² DZMIUW 2

- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy: 2.40,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.30,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 35m,
 - e) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w formie stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej w minimalnej ilości:
 - 2 miejsca na 4 stanowiska pracy na jednej zmianie dla zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, baz transportu i logistyki,
 - 1 stanowisko na 100 m² powierzchni całkowitej zabudowy dla zabudowy usługowej,
 - f) nie ustala się wymagań w zakresie form, nachylenia dachów oraz rodzajów ich pokrycia,
 - g) nakaz uwzględnienia wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych- odcinek drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12 do 19m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - elementów odwodnienia,
 - chodników, ścieżek rowerowych,
- 4) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 9

Przepisy końcowe

§26. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

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

§28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Kąty Wrocławskie.