

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie,
dla terenów w rejonie ulicy Leśnej**

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 Nr XIII/121/11 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 15 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulicy Leśnej, 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:

§ 1.1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulicy Leśnej, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, zgodnie z uchwałą Nr XIII/121/11 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 15 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulicy Leśnej.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1 000, 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 na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia poszczególnych terenów, zawierające literowy symbol określający przeznaczenie terenu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza;
- 5) obszar wymagający ochrony przed zalaniem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) sugerowany przebieg skablowanej linii średniego napięcia.

¹ Zmiany w tekście jednolitym wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951, poz. 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.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi 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;
- 2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **strefie ochrony sanitarnej cmentarza** - należy przez to rozumieć strefę wyznaczaną w zasięgu 50 m od granicy terenu cmentarza, na obszarze której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu mające na celu ograniczenie szkodliwego wpływu cmentarza na otoczenie, o których mowa w przepisach określających, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, wydanych na podstawie ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych;
- 4) **terenowych obiektach komunikacji** - należy przez to rozumieć dojścia i dojazdy (w tym także ciągi rowerowe i pieszo-jezdne), place manewrowe i naziemne parkingi, stanowiące wyposażenie terenu i nie będące budynkami;
- 5) **terenowych obiektach rekreacyjnych** - należy przez to rozumieć wyodrębniony w przestrzeni teren, na którym zlokalizowano zespół urządzeń przeznaczonych dla dzieci i młodzieży, takich jak: place zabaw wyposażone w piaskownice, kiwaki, huśtawki, zjeżdżalnie, domki zabaw oraz urządzenia do nich podobne;
- 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 powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym.

§ 4. 1. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenów objętych planem:

- 3) **teren zabudowy usługowej**, przeznaczony do sprzedaży towarów i świadczenia usług, oznaczony symbolem **U**, przy czym dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 4) **teren drogi publicznej** – ulicy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**, w granicach którego dopuszcza się terenowe obiekty rekreacyjne.

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) obiekty małej architektury;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym sieci o charakterze przesyłowym i rozdzielczym;
- 4) zieleń.

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

- 1) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych - oblicówek z tworzywa sztucznego (winył, PVC i materiały do nich podobne), imitujących deskowanie;
- 2) zakazuje się na granicy z terenem drogi publicznej lokalizowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń o prefabrykowanych przęsłach 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 złownone, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach wydanych na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) zakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 3, realizacji rodzajów przedsięwzięć:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - 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;
- 3) dopuszcza się realizację celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 4) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) uwzględnia się położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 319 „Subzbiornik Prochowice-Środa Śląska”, gromadzącego wody podziemne w trzeciorzędowych utworach porowych;

§ 7. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie udokumentowano występowania obiektów stanowiących dziedzictwo kulturowe jak również dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony.

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

- 1) za obszar przestrzeni publicznej, wymagający ukształtowania uznaje się teren drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD**;
- 2) 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,
 - c) utrzymanie istniejącej zieleni, z dopuszczeniem formowania, korekty i uzupełnień tej zieleni;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację obiektów i urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego – w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego,
 - b) lokalizację terenowych urządzeń rekreacyjnych,
 - c) nasadzenia nowej zieleni o funkcjach ozdobnych i ochronnych.

2. Teren **KDD** uznaje się za przeznaczony do realizacji celów publicznych, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 9. 1. Określa się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) w zakresie usytuowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się obowiązek sytuowania nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejących budynków zlokalizowanych na tej samej działce budowlanej lub na sąsiednich działkach, równolegle bądź prostopadle do kierunków nadanych przez ich elewacje, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż $\pm 20^\circ$,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych towarzyszących obiektom realizującym przeznaczenie terenu określone w planie, pod warunkiem zachowania spójności rozwiązań architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych w obrębie budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;

- c) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym (w tym ochotniczej i państwowej straży pożarnej):
- zapewnienia możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych,
 - 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) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich (stropodachów), a także stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 15°-35° dla lekkich obiektów w konstrukcji stalowej,
 - b) dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak świetliki i lukarny.
2. Określa się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy = 0,00;
 - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy = 1,80;
 - 3) ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,60;
 - 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej = 10 %.
3. Określa się maksymalną wysokość zabudowy = 9 m.
4. Określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- 1) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych (w tym miejsc postojowych w garażach) w granicach działki budowlanej, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce na każde 30 m² powierzchni sprzedaży lub służącej do świadczenia usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe dostępne dla klientów,
 - b) 1 miejsce na 1 pokój w budynkach o funkcjach noclegowych, takich jak: hotel, motel, pensjonat, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe;
 - 2) 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 pkt 1;
 - 3) ilości miejsc postojowych określone w pkt 1 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;
 - 4) miejsca postojowe należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
 - 5) nawierzchnię naziemnych miejsc postojowych należy utwardzić, z zastosowaniem takich materiałów jak: nawierzchnia bitumiczna, kostka granitowa lub betonowa, betonowe płyty ażurowe, lub materiałów do nich podobnych;
5. Określa się następujące warunki dotyczące linii zabudowy:
- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości 4 m od linii rozgraniczającej tereny **U** i **KDD**;
 - 2) następujące elementy nie są regulowane przez wyznaczoną linię zabudowy i mogą przekraczać te linie, w następujący sposób:
 - a) gzymsy - nie więcej niż 0,80 m,
 - b) okapy - nie więcej niż 0,80 m,
 - c) nadwieszania kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację - nie więcej niż 1,50 m,

- d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy - według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej.

§ 10. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych uwzględnia się położenie obszaru objętego planem w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – *Bystrzyca od zbiornika Mietków do Strzegomki* o kodzie PLRW60002013479, która stanowi część scalonej części wód *Bystrzyca od zbiornika Mietków łącznie do Strzegomki* (SO0808), dla której obowiązują ustalenia wynikające z [Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry](#).

2. 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 warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna szerokość frontu działki = 2 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości = 4 m²;
- 3) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego = 90° z dopuszczalnym odchyleniem ± 30°.

§ 12. Określa się następujące, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) uwzględnia się położenie terenu **U** oraz części terenu **KDD**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza, w granicach której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, o których mowa w § 3 pkt 3;
- 2) uwzględnia się położenie części terenu **KDD**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w zasięgu obszaru wymagającego ochrony przed zalaniem, wyznaczonego na podstawie zasięgu zalewy wody rzeki Bystrzycy o prawdopodobieństwie występowania Q_{1%}, w granicach którego obowiązują następujące, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakazuje się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią,
 - b) w przypadku lokalizacji wału przeciwpowodziowego:
 - zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą naruszyć jego szczelność i stabilność,
 - obowiązuje ukształtowanie wału w sposób uwzględniający przebieg drogi dojazdowej, poprzez właściwe jego ukształtowanie i wyznaczenie koniecznych miejsc przejazdu pojazdów i przejść pieszych,
 - dopuszcza się roboty związane z utrzymaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych, w tym wykorzystywanie gruzu i mas ziemnych oraz skalnych przy wykonywaniu robót związanych z utrzymaniem lub regulacją wód
 - dopuszcza się zastosowanie zamiast wału przeciwpowodziowego rozwiązań równorzędnych, zabezpieczających teren przed zalaniem, takich jak podniesienie poziomu terenu do rzędnej równej lub większej 135 m n.p.m.

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

- 1) układ komunikacyjny stanowi droga publiczna klasy dojazdowej **KDD**;
- 2) powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym (ul. Józefa Mireckiego, biegnąca w ciągu drogi wojewódzkiej nr 362) realizowane będą za pośrednictwem ulicy Leśnej, której fragment objęty ustaleniami planu oznaczono symbolem **KDD**;
- 3) Ustala się minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla ulicy **KDD** = 10 m;

- 4) w granicach terenu **KDD** 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 zwięzające lub wyginające pas przeznaczony dla ruchu pojazdów;
- 5) wskaźniki w zakresie miejsc parkingowych oraz sposób realizacji określono w § 9 ust. 4.

§ 14. 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 oraz wód opadowych;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie istniejącego systemu infrastruktury technicznej, jak również możliwość rozbudowy i budowy nowych odcinków 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) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury, takich jak stacje transformatorowe, stacje redukcyjno-pomiarowe gazu, przepompownie ścieków, szafki rozdzielcze i urządzenia do nich podobne, w granicach wszystkich terenów wyznaczonych w planie;
- 5) ustala się obowiązek stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 6) dopuszcza się wykorzystanie energii pochodzącej ze źródeł energii odnawialnej;
- 7) **gospodarkę wodno-ściekową należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;**
- 8) określa się następujące warunki powiązania systemu infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:
 - a) sieci wodociągowej z ujęciami wody i stacjami uzdatniania wody, przy czym woda do celów pitnych i gospodarczych może być pobierana wyłącznie z wyłącznie sieci wodociągowej,
 - b) sieci kanalizacji sanitarnej z oczyszczalnią ścieków,
 - c) sieci kanalizacji deszczowej z urządzeniami wodnymi, przy czym zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych, jak również wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej;
 - d) sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia z siecią dystrybucyjną, przy czym:
 - dopuszcza się prowadzenie kabli energetycznych ułożonych w gruncie,
 - zakazuje się budowy nowych odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 15. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny wymagające określenia sposobów i terminów tymczasowego ich zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 16. Określa się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenu **U** = 30 %;
- 2) dla terenu **KDD** = 1 %.

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

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 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.