

projekt

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI NOWA WIEŚ WROCŁAWSKA, DLA TERENÓW
W POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI OBRĘBU**

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
Z DNIA**

**OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO NR
Z DNIA POZ.**

Kąty Wrocławskie, marzec 2014

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Nowa Wieś Wrocławska, dla terenów w południowej części obrębu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 594) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXV/362/13 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 sierpnia 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, dla terenów w południowej części obrębu, po stwierdzeniu braku naruszenia przez projekt planu ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie wprowadzonej uchwałą Nr XXV/234/12 z dnia 27 września 2012r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, dla terenów w południowej części obrębu, w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - a) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
 - b) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
 - c) 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, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

1. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 4, w planie nie określa się:
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) stanowiska archeologiczne;
 - 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - 6) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolami: AG, KDA, KDZ, KDL;
2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 4.

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) aktywności gospodarczej – należy przez to rozumieć budynki i obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe, usługowe, bazy transportowe i logistyczne, stacje paliw wraz z towarzyszącymi budynkami i obiektami gospodarczymi, socjalnymi, garażowymi, zielenią oraz infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć towarzyszące niezbędne urządzenia budowlane, komunikację wewnętrzną, obiekty małej architektury, parkingi;
- 3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku zmiany planu linię, której nie może przekraczać zewnętrzny obrys nadziemnej części projektowanego budynku; wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej i towarzyszącej, a od strony drogi 2KDZ również obiektów dozoru takich jak stróżówki, portiernie oraz wolnostojących obiektów reklamowych;
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć wiodący sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, mogące być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu;
- 7) powierzchni zabudowy budynków – należy przez to rozumieć powierzchnię pod nadziemnymi częściami budynków, mierzoną po zewnętrznym ich obrysie;
- 8) stanowisku postojowym – należy przez to rozumieć stanowisko służące do parkowania pojazdów samochodowych – zewnętrzne lub garażowe;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem.

ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

§ 5.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) inwestycje lokalizowane w granicach obszaru objętego planem, nie mogą powodować ponadnormatywnych uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów przekraczających 25m wysokości, za wyjątkiem obiektów związanych z łącznością publiczną;
- 3) w terenie 1AG ustala się następujące zasady lokalizacji reklam:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam w odległości 50,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDA,
 - b) obowiązuje zakaz instalowania reklam neonowych widocznych od strony autostrady A4,
 - c) maksymalna powierzchnia reklam lokalizowanych w terenie 1AG nie może przekraczać 15m²,
- 4) w granicach terenu 1KDA w zakresie lokalizacji reklam obowiązują przepisy szczególne;
- 5) w granicach terenów 2KDZ, 3KDL maksymalna powierzchnia reklam nie może przekraczać 0,5m²;
- 6) w terenach oznaczonych symbolami: 1KDA, 2KDZ, 3KDL ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych;
- 7) ustala się możliwość likwidacji lub zmiany przebiegu rowów melioracyjnych lub cieków wodnych położonych w terenie 1AG w przypadku wprowadzenia stosownych rozwiązań melioracyjnych eliminujących niekorzystne zmiany stosunków gruntowo – wodnych w obrębie terenu oraz na obszarach przyległych;
- 8) obszar planu położony jest częściowo na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 „Zbiornik Prochowice – Środa Śląska” wymagającego szczególnej ochrony.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze objętym opracowaniem występują stanowiska archeologiczne: 11/59 AZP 81-27, 12/60 AZP 81-27, 9/21 AZP 81-27, 7/19 AZP 81-27, w obrębie których, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się, na obszarze objętym granicą opracowania, strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach której obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych w zakresie określonym przez organ konserwatorski, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi.

§ 7.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w terenach oznaczonych symbolami: KDZ, KDL obowiązują ustalenia określone w § 5 pkt 5, 6, § 12 ust. 3 i 4.

§ 8.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek wynoszącą 5000m²;
- 2) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 20m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90° z tolerancją do 15°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1-3, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod komunikację drogową i infrastrukturę techniczną.

§ 9.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej wsi Nowa Wieś Wrocławska lub z sieci znajdującej się na terenie Gminy Kobierzyce, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - ustala się zakaz lokalizacji indywidualnych ujęć wody pitnej,
 - dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody dla celów technologicznych,
 - b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych,
 - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - docelowo ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej,
 - do czasu realizacji sieci gazowej, dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,
 - d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi,
 - e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się docelowo obowiązek odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej wsi Nowa Wieś Wrocławska lub do sieci znajdującej się na terenie Gminy Kobierzyce,
 - ustala się obowiązek oczyszczenia ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, w urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych na terenie inwestora,
 - do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania i magazynowania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych,

- ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z utwardzonych terenów komunikacji samochodowej do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych w przypadku uzyskania takiej możliwości,
 - wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki - w tym w szczelnych zbiornikach, odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub do innych odbiorników wód opadowych,
 - ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora,
- f) w zakresie zagospodarowania odpadów:
- ustala się sposób zagospodarowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów,
- g) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło:
- ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem określonych w pkt 2 lit. b) tiret drugie.

§ 10.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) za zgodne z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg: obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz drogowych obiektów inżynierskich;
- 2) za zgodne z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających drogi 2KDZ: infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, zieleni przydrożnej, miejsc postojowych, zjazdów na działki oraz obiektów małej architektury;
- 3) w liniach rozgraniczających terenu 3KDL dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą;
- 4) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne włączone do dróg publicznych,
- 5) obowiązują następujące parametry dróg, o których mowa w pkt 1:
 - a) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, dla których ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 10,0 m,
 - b) w przypadku wydzielania nieorzelotowych dróg wewnętrznych, obowiązuje realizacja placów do zawracania, o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m,
 - c) w rejonie skrzyżowań dróg należy stosować trójkąty widoczności o wymiarach 5,0 m x 5,0m;
- 6) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:
 - a) dla nowych budynków usługowych:
 - dla stacji obsługi samochodów - 4 stanowiska postojowe przypadające na 1 stanowisko naprawcze,
 - dla obiektów handlowych – 3 stanowiska postojowe przypadające na 100m² powierzchni użytkowej budynków,
 - dla obiektów handlu hurtowego – 5 stanowisk postojowych przypadających na 1000m² powierzchni użytkowej budynków,
 - dla obiektów usług gastronomicznych – 35 stanowisk postojowych przypadających na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla obiektów hotelarskich – 30 stanowisk postojowych przypadających na 100 łóżek,
 - dla obiektów biurowych, administracyjnych, związanych z bankowością - 2 stanowiska postojowe przypadające na 100m² powierzchni użytkowej budynków,
 - b) dla obiektów produkcyjnych, magazynowych, centrów logistycznych - 20 stanowisk postojowych przypadających na 100 zatrudnionych.

§ 11.

W zakresie obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyznacza się liniami rozgraniczającymi teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDA, stanowiący obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 2) wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2KDZ, 3KDL, stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 12.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1AG**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny aktywności gospodarczej**;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) infrastruktura techniczna;
 - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek wynoszącą 5000m²,
 - b) ustala się zasadę obsługi komunikacyjnej terenu 1AG z dróg niższego rzędu,
 - c) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - od 7,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1KDA tj. nie mniej niż 55,0 m od krawędzi projektowanej jezdni autostrady A4, zgodnie z rysunkiem planu,
 - od 20,0 m do 23,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1AG od strony wschodniej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 80 % powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek w ramach jednej inwestycji, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być niższy niż 0,05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 5,0,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 10 % powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek w ramach jednej inwestycji;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość obiektów i budynków, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 25,0m,
 - b) nie ustala się formy geometrii dachów.
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDA**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg publicznych – autostrada**;
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość terenu stanowiącego część pasa drogowego autostrady A4 w liniach rozgraniczających – od 22,0 m do 26,5 m, z miejscowym przewężeniem do 2,0m, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDZ**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg publicznych – droga klasy „Z” – zbiorczej**;
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 20,0 m do 78,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3KDL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg publicznych – część drogi klasy „L” – lokalnej**;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: wymiary terenu stanowiącego trójkąt widoczności projektowanej drogi lokalnej położonej poza granicą opracowania – 18,0 m x 18,0 m – zgodnie z rysunkiem planu.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13.

Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.), ustala się w wysokości:

- 1) 10% dla terenu oznaczonego symbolem AG;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§ 15.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.