

projekt

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA KĄTY WROCŁAWSKIE, DLA TERENÓW
W REJONIE ULIC SPÓŁDZIELCZEJ I NOWOWIEJSKIEJ**

**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
miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulic Spółdzielczej i Nowowiejskiej

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/364/13 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 sierpnia 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulic Spółdzielczej i Nowowiejskiej, 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 miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulic Spółdzielczej i Nowowiejskiej, 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.

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) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 5) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolami: AG, KDZ.

§ 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, tereny i obiekty sportowo – rekreacyjne 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 planu linię, której nie może przekraczać zewnętrzny obrys nadziemnej części projektowanego budynku lub obiektu, o których mowa w pkt 1; wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą nowych budynków i obiektów oraz rozbudowywanych części budynków i obiektów istniejących, nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej i towarzyszącej, 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) maksymalna powierzchnia reklam nie może przekraczać 15m²;
- 4) maksymalna powierzchnia reklam lokalizowanych w terenach komunikacji drogowej nie może przekraczać 0,5m²;
- 5) w terenie 2KDZ ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych;
- 6) obszar planu położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 „Zbiornik Prochowice – Środa Śląska” wymagającego szczególnej ochrony.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków 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 terenie 2KDZ, obowiązują ustalenia określone w § 5 pkt 4, 5 oraz § 11 ust. 2.

§ 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 od 1 do 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, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - ustala się zakaz lokalizacji indywidualnych ujęć wody pitnej,
 - 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, zgodnie z przepisami określonymi w prawie energetycznym,
 - do czasu realizacji sieci gazowej, dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,
 - d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego:
 - ustala się realizację sieci teletechnicznej, zgodnie z zapotrzebowaniem związanym z rozwojem nowych inwestycji,
 - 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 obowiązek odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacyjnej,
 - ustala się obowiązek oczyszczenia ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, w urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych na terenie inwestora,
 - ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z utwardzonych terenów komunikacji samochodowej do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
 - wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki albo odprowadzić do kanalizacji deszczowej,
 - 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) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne włączone do dróg publicznych;
- 2) 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 nieprzelotowych 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;
- 3) 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,
 - a) dla obiektów produkcyjnych, magazynowych, centrów logistycznych - 20 stanowisk postojowych przypadających na 100 zatrudnionych.

ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

§ 11.

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 następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 5000m²,
 - powyższe ustalenie nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,
 - b) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 6,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony ulicy Nowowiejskiej,
 - 6,0m od linii rozgraniczającej terenu drogi 2KDZ oraz w rejonie skrzyżowania ulicy Nowowiejskiej i Spółdzielczej w odległości 32,0m od linii rozgraniczającej terenu 1AG od strony południowej i w odległości od 42,0m do 45,0m od linii rozgraniczającej terenu 1AG od strony zachodniej,
 - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 75 % powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek w ramach jednej inwestycji, przy czym minimalny

- wskaźnik intensywności zabudowy nie może być niższy niż 0,01, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 5,0,
- d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10 % powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek w ramach jednej inwestycji;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość budynków, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 20,0m,
- b) nie ustala się formy geometrii dachów.
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDZ**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie terenu: **tereny dróg publicznych – droga klasy „Z” – zbiorczej**;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość terenu stanowiącego część drogi klasy "Z" w liniach rozgraniczających – w granicach władania.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12.

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 1AG;
- 2) 1% dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ.

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§ 14.

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