UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
z dnia ……. 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie w rejonie ulicy Grunwaldzkiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr LXXVIII/918/23 z dnia 28 grudnia 2023 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie w rejonie ulicy Grunwaldzkiej* oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie* przyjętego uchwałą nr XLVIII/624/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2022 r.,

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich
uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **miasta Kąty Wrocławskie w rejonie ulicy Grunwaldzkiej**, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony w części graficznej planu w skali 1:1000.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
1) część graficzna planu - załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania - załącznik nr 2;
3) dane przestrzenne GML - załącznik nr 3.

§ 3.1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
1) **przeznaczenie uzupełniające** - przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie do 30% powierzchni działki budowlanej lub do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w sposób określony w ustaleniach planu;

2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona w części graficznej planu, której nie może przekroczyć ściana budynku, z wyłączeniem części podziemnych oraz nadziemnych budynku w formie schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków nad schodami, daszków nad rampami, daszków nad wjazdami, markiz, okapów dachu; zapis nie dotyczy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz istniejącej zabudowy;
3) **usługi** - należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe, nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wyklucza się prowadzenie działalności w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych), lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna, kamienia oraz tworzyw sztucznych.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione w części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) symbole określające przeznaczenie terenu;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione w części graficznej planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

§ 5. W planie nie ustala się:
1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. Zasady kształtowania krajobrazu ustala się szczegółowo w § 14. ust. 2 uchwały.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budowy nowych budynków oraz rozbudowy istniejących budynków, w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi gminne i 8 m od linii rozgraniczających drogi wojewódzkie, określone w części graficznej planu;
2) dla istniejącej zabudowy, niezależnie od sposobu użytkowania, posiadającej inne niż ustalone w Rozdziale 3 wskaźniki zabudowy, wysokość lub pokrycie i geometrię dachu - dopuszcza się remont i przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów;
3) usługi można lokalizować tylko w części parterowej budynków mieszkalnych.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) zakaz lokalizacji w granicach planu obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej;
2) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych, dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP** są to wartości określone jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony krajobrazów kulturowych, dla części terenu **1ZP** znajdującej się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej ustala się:

1) należy rewaloryzować układy zieleni;
2) charakter nowej zabudowy powinien nawiązywać do historycznej zabudowy miejscowości.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

1) w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 „*Subzbiornik Prochowice - Środa Śląska*" wymaga się szczególnej ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) dla gazociągu średniego ciśnienia DN160:
   a) wyznacza się strefę kontrolowaną jak w części graficznej planu, dla której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
   b) w przypadku likwidacji lub zmiany parametrów gazociągu, strefa kontrolowana zmienia się zgodnie z przepisami odrębnymi;
   c) należy zapewnić swobodny dostęp do gazociągu zapewniający możliwość nadzoru technicznego oraz konserwację, remont lub przebudowę zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu lub własnego ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej; w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej należy stosować zbiorniki bezodpływowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych należy zagospodarować w granicach działki, na której lokalizowany jest budynek, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) zaopatrzenie w gaz z sieci lub indywidualnych zbiorników gazu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej oraz budowę sieci dystrybucyjnych i rozdzielczych wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi;
8) zakazuje się budowy sieci przesyłowych.

2. Dopuszcza się realizację uzbrojenia na wszystkich terenach pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.
3. Dla działek budowlanych należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej:
   1) jeżeli działka sąsiaduje z więcej niż jedną drogą, to dostęp do niej należy zapewnić z drogi o niższej klasie;
   2) dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych i ustala się dla nich parametry:
      a) minimalna szerokość drogi wewnętrznej wynosi 10 m,
      b) zakończenie dróg nieprzelotowych placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,5 m x12,5 m,
      c) przy włączeniu do innych dróg należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5,0 m x 5,0 m.

§ 12.1 W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) dla terenów oznaczonych symbolem **ZP**:
   a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż: 1000 m^2,
   b) szerokość frontu działek co najmniej: 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80º do 90º;

2) dla terenu oznaczonego symbolem **KP**:

a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż: 10 m^2,

b) szerokość frontu działek co najmniej: 2 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 10º do 90º.

2. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 13. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 0 %.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 14.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) usługi kultury i rozrywki.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

1) nadziemną intensywność zabudowy w przedziale od 0,001 do 0,01;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70%:

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 30%;

4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 10 m dla budynków i budowli;

5) obowiązujące formy dachów i rodzajów pokrycia:

a) dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem nie przekraczającym 45°,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) kryte dowolnym materiałem pokrycia;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 1000 m^2 ;

7) liczba miejsc do parkowania w garażach wolnostojących, wbudowanych, podziemnych i na parkingach terenowych o nawierzchni utwardzonej nie może być mniejsza niż:

a) 5 miejsc do parkowania,

b) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§15.1. Dla terenu w oznaczonego symbolem **1KP** ustala się klasę przeznaczenia podstawowego: teren komunikacji pieszo-rowerowej.

2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodna z częścią graficzną planu.
3. Nie ustala się zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

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

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