

Projekt

z dnia 19 maja 2014 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR 9
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 2014 r.

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, z późn. zm.) 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, z późn. 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 uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala 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:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) 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, 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) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

5) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolami: AG, KDZ.

§ 4. Ilekroć 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 widący 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 2. 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 łózek,
 - 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.

Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem IAG, 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; ustalenie to 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 4. 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.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Zofia Kozińska

BURMISTRZ

Radca Prawny

mgr Hanna Gembał-Osuchowska

mgr inż. Andrzej Kozub

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KĄTY WROCLAWSKIE DLA TERENÓW W REJONIE ULIC SPÓLDZIELCZEJ I NOWOWIEJSKIEJ

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1000

0 10 20 40 60 80 100 (m)



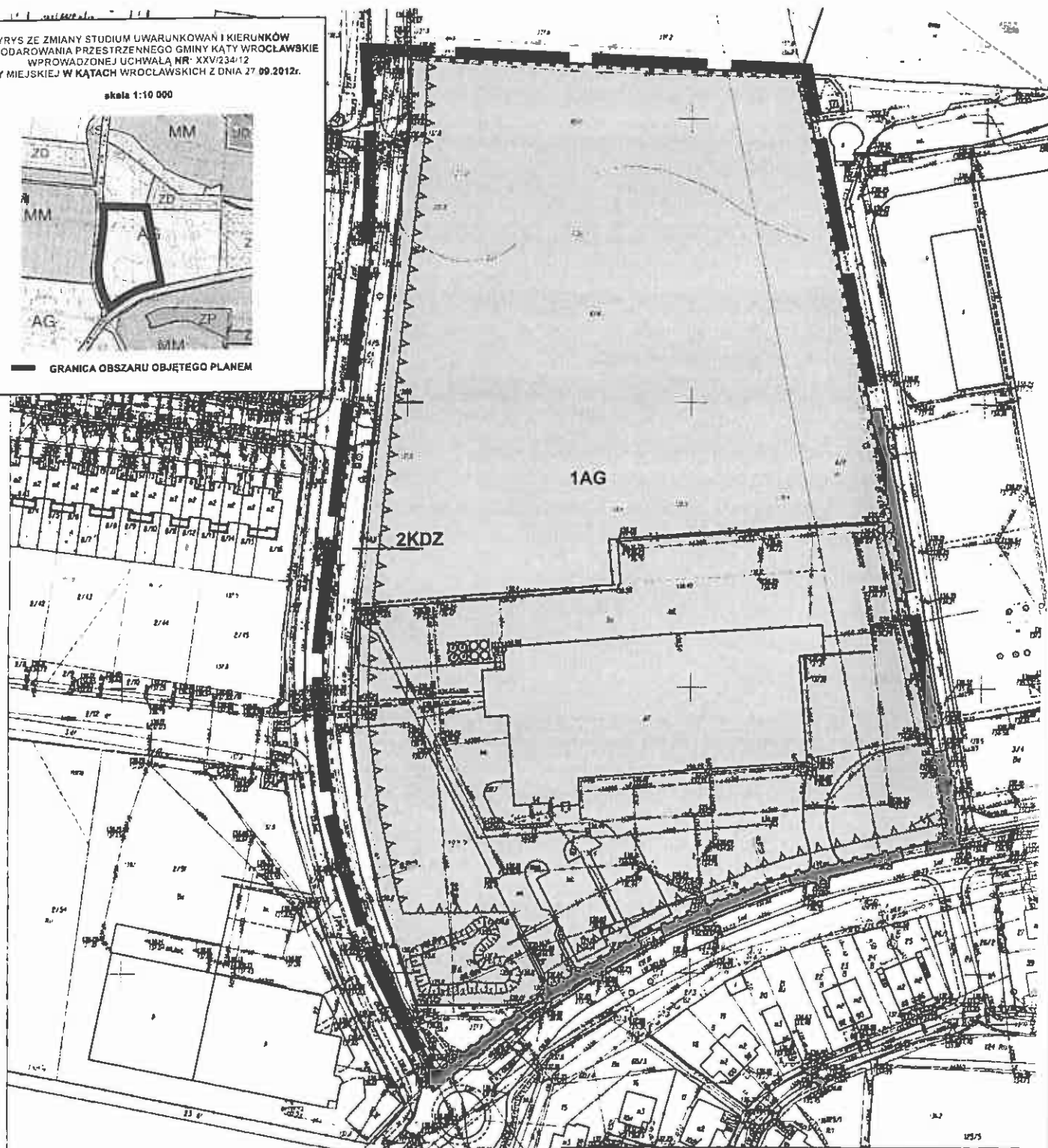
ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCLAWSKICH
Z DNIA

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KĄTY WROCLAWSKIE
WPROWADZONEJ UCHWAŁĄ NR XXV/234/12
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCLAWSKICH Z DNIA 27.09.2012r.

skala 1:10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA KLASY "Z" ZBIORCZEJ

STAROSTA POWIATU WROCLAWSKIEGO
Powiat Wrocławski
Reprezentacja:
władze gminy:
z dnia 17.
w sprawie:
z prz.

26 LIS 2013

26-41

powierzchnia obszaru objętego planem
zgodnie z uchwałą o przyłączeniu do
sporzędzonego planu Nr XXXV/364/13
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 29.08.2013r. wynosi ok 6 0ha
powierzchnia terenu objętego planem
zgodnie z uchwałą o przyłączeniu do
sporzędzonego planu publicznego Komunikacji
drogowej nr 0.35ha

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia.....2014 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KĄTY
WROCŁAWSKIE, DLA TERENÓW W REJONIE ULIC SPÓŁDZIELCZEJ I NOWOWIEJSKIEJ**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.).

Przewodnicząca Rady miejskiej

Zofia Kozińska

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia.....2014 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM
PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KĄTY WROCŁAWSKIE, DLA
TERENÓW W REJONIE ULIC SPÓLDZIELCZEJ I NOWOWIEJSKIEJ, INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ
ZASAD ICH FINANSOWANIA**

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na budowie dróg gminnych, sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej.
2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Przewodnicząca Rady miejskiej

Zofia Kozińska

UZASADNIENIE

Zgodnie z uchwałą Nr 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 Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan obejmuje obszar ok. 6 ha położony w południowej części miasta Kąty Wrocławskie, w rejonie ulic Spółdzielczej i Nowowiejskiej. Obecnie teren jest częściowo zainwestowany. Na przedmiotowym obszarze obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: uchwała Nr IV/16/98 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30.12.1998r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 3 poz. 77 z 1999r. który ustala przeznaczenie terenu jako usługowo – produkcyjne oraz komunikację publiczną oraz uchwała Nr XLII/294/05 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30.08.2005r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 228 poz. 3555 z 2005r. który ustala tereny obiektów produkcyjnych, magazynowo-składowych i usługowy, teren infrastruktury technicznej oraz komunikację publiczną.

Plan sporządzony został na mapie przyjętej do zasobu geodezyjnego, w trakcie procedury planistycznej, projekt uzyskał wszelkie wymagane przepisami prawa uzgodnienia i opinie. Obszar nie wymagał uzyskania stosownych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W trakcie wyłożenia do wglądu publicznego projektu planu w dniach od 25 marca 2014 r. do 23 kwietnia 2014 r. oraz w terminie składania uwag do planu określonym na dzień 7 maja 2014r., nie wniesiono uwag do projektu planu. Rozwiązania zawarte w sporządzonym planie, zgodne są z polityką przestrzenną Gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy wprowadzonego przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą Nr XXV/234/12 z dnia 27 września 2012r.

