

**UCHWAŁA NR XXXIX/285/05**  
**Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich**  
z dnia 31 maja 2005 r.

**w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie**  
*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 ze zmianami: z 2002 rNr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz. 984, Nr153,poz.1271, Nr 214, poz.1806 orz z 2003 r Nr 80, poz.717 i Nr 162, poz.1568, z 2004 r Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203 ),art.15 ust., art. 20 ust. Ioraz art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717 ze zmianami z 2004 rNr 6, poz.41, Nr 141 poz.1492) oraz w związku z uchwałą Nr XXXV/264/05 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 stycznia 2005r.*

**Rada Miejska w Kątach Wrocławskich**  
**uchwala co następuje:**

Rozdział 1  
Ustalenia ogólne

**§ 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującą teren położony w obrębie miasta Kąty Wrocławskie w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały.

**§ 2.** Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, co należy do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania - załącznik nr 2.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów,
- 4) granica Parku Krajobrazowego Doliny Bystrzycy.

**§ 4. 1.** Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) linia zabudowy – linia wyznaczająca granicę dopuszczalnego wznoszenia budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,
- 2) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe,
- 4) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem lub symbolem i numerem,
- 5) usługi – działalność z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, a także działalność w zakresie obsługi ludności,

- 6) zabudowa przemysłowa – zabudowa służąca prowadzeniu działalności gospodarczej z zakresu:
  - a) produkcji przemysłowej, przetwórstwa lub montażu,
  - b) magazynowania i składowania, w tym bazy, place składowe, hurtownie,
  - c) produkcji rolnej i obsługi rolnictwa,
  - d) logistyki,
  - e) rzemiosła produkcyjnego i usługowego,
- 2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla całego terenu**

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wymóg kształtowania w sposób harmonizujący z otoczeniem:
  - a) formy zabudowy przemysłowej i usługowej,
  - b) ekspozycji obiektów reprezentacyjnych związanych z działalnością gospodarczą,
- 2) Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy niniejszej uchwały zawarte w rozdziale 4.

**§ 5. 1.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się obowiązek przed uzyskaniem pozwolenia na budowę w obszarze stanowiska i w bezpośrednim jego sąsiedztwie, uzyskania pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie ratowniczych badań archeologicznych. Prace archeologiczne mogą być wykonywane jedynie przez uprawnionego archeologa.

2. Na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne oznaczone na rysunku planu nr 2/34/82-26 AZP – ślad osadnictwa z epoki kamienia, osada ludności kultury łużyckiej z V okresu epoki brązu i okresu halsztackiego, ślad osadnictwa z XV-XVI wieku. W przypadku budowlanych działań inwestycyjnych obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych metoda wykopaliskową.

**§ 6.** Część terenu objętego zmianą planu znajduje się w Parku Krajobrazowym “Dolina Bystrzycy” i podlega ochronie na podstawie przepisów szczególnych.

**§ 7.** Nie określa się ogólnych sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 3.**

### **Infrastruktura techniczna.**

**§ 8.** Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg za zgodą zarządcy drogi,
- 2) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt. 1 dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia,
- 3) dopuszcza się możliwość wykonania urządzeń uzbrojenia technicznego przez inwestorów we własnym zakresie.

**§ 9.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) dostawę wody z gminnej sieci wodociągowej,
- 2) rozbudowę sieci wodociągowej na obszary przeznaczone pod zabudowę wyznaczone planem,

**§ 10.** W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków z wyznaczonej planem zabudowy do kanalizacji sanitarnej i ich oczyszczenie w oczyszczalni komunalnej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,

- 2) obowiązek podczyszczenia ścieków o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do komunalnej kanalizacji sanitarnej, w oczyszczalniach zakładowych, dla terenów oznaczonych w planie symbolem P/U,
- 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów gromadzenia i unieszkodliwiania ścieków.

**§ 11.** W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych, do planowanej kanalizacji deszczowej,
- 2) odprowadzenie wód deszczowych do rowów melioracyjnych znajdujących się w obrębie obszaru objętego planem, na warunkach określonych przez administratora rowów i rzeki,
- 3) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,
- 4) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej,
- 5) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt. 3,
- 6) przebudowę istniejącego systemu melioracji rolnych, w sposób umożliwiający realizację planowanej zabudowy,
- 7) dopuszcza się zarurowanie melioracyjnych rowów otwartych kolidujących z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez administratora rowu.

**§ 12.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dostawę gazu z rozdzielczej sieci gazowej, po przeprowadzeniu analizy opłacalności tej inwestycji,
- 2) rozbudowę sieci rozdzielczej na obszary przeznaczone pod zabudowę wyznaczone planem,
- 3) wykorzystanie gazu do celów grzewczych,

**§ 13.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się budowę linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- 2) ustala się zakaz budowy napowietrznych linii energetycznych.

**§ 14.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

dopuszczenie wykorzystania do ogrzewania; gazu, energii elektrycznej, paliw płynnych, odnawialnych źródeł energii, oraz stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

**§ 15.** W zakresie telekomunikacji ustala się:

lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci.

**§ 16.** W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających**

**§ 17. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – produkcja przemysłowa i usługi,
- 2) uzupełniające:
  - a) trasy i urządzenia komunikacyjne (dojazdy, ciągi komunikacji pieszej i rowerowej, parkingi, place składowe i manewrowe),

- b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco pogorszyć stan środowiska.
  - 2) W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy:
    - a) linie zabudowy określa się w odległości nie mniejszej niż 4 m od linii rozgraniczających tereny jak również od granic dróg wewnętrznych jeśli zostaną wydzielone, oraz 50 m od krawędzi jezdni dróg publicznych węzła autostradowego oznaczonego symbolem KS,
    - b) wysokość zabudowy obiektów kubaturowych 18 m,
    - c) w szczególnych przypadkach dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych wyższych, o wysokości maksymalnie do 22 m, jeżeli wysokość ta jest wymuszona gabarytami urządzeń produkcyjnych,
    - d) forma dachów ujednolicona dla wszystkich obiektów,
    - e) dla obiektów budowlanych takich jak: maszty, kominy, silosy i inne - wysokości obiektów do 26 m,
    - f) wymóg przeznaczenia i zagospodarowania terenów niezabudowanych i nieutwardzonych na tereny zieleni (minimalny wskaźnik - 10% powierzchni terenu, przy zastosowaniu gatunków rodzimych).
  - 3) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
    - a) teren może być podzielony na działki o powierzchni nie mniejszej niż 5000 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 50 m,
    - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi w tym drogi wewnętrznej - dowolny.
  - 4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
    - a) w przypadku lokalizacji obiektów handlowych powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym dla każdej nieruchomości (minimalny wskaźnik - 1 miejsce parkingowe na 40 m<sup>2</sup> p. u. usług),
  - 5) W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) dopuszcza się realizację sieci komunikacji wewnętrznej na terenach własnych inwestora,
    - b) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić od strony drogi powiatowej nr 2000 D poprzez tereny zainwestowane przyległe do terenu objętego niniejszym planem.

**§ 18.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KS przeznacza się na realizację węzła autostradowego oraz niezbędną infrastrukturę techniczną, wraz z urządzeniami pomocniczymi.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R-1, R-2 ustala się przeznaczenie rolnicze.

- 1) Dla terenu obowiązuje zakaz zabudowy terenu w tym zabudową siedliskową,
- 2) Dopuszcza się na terenie realizację sieci infrastruktury technicznej.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej.

**2.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających min. 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) w liniach rozgraniczających drogi należy w miarę możliwości prowadzić wszelkie sieci infrastruktury technicznej.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDg ustala się przeznaczenie – teren drogi transportu rolnego.

## **Rozdział 5**

### **Przepisy końcowe**

**§ 22.** Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami P/U, wysokości 15%,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDg, KDD, KS w wysokości 0%.

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

**§ 24.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.