

Uchwała Nr XLII/294/05
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 30 sierpnia 2005 r.

w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta
Kąty Wrocławskie

Na podstawie art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 oraz art. 29 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Dz. U. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. 113, poz. 954) oraz art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806 oraz z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203), w nawiązaniu do Uchwały Nr XXXVII/277/05 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 31 marca 2005r.

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

§ 1

Przedmiot uchwały

1. Uchwala się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie dla obszaru położonego w granicach określonych w załączniku graficznym do uchwały, zwaną dalej planem.
2. Plan jest wyrażony w postaci tekstu niniejszej uchwały oraz rysunku planu stanowiącego załącznik graficzny do uchwały.
3. Przedmiotem planu jest ustalenie:
 - 1) przeznaczenia terenu na cele:
 - a) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, oznaczonego symbolem **P,U**,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej - przepompownia ścieków, oznaczonego symbole **K**,
 - c) drogi publicznej, oznaczonego symbolem **KD**,
 - 2) zasad i warunków zagospodarowania w/w terenów.
4. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określającym:
 - 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone oznaczone linią ciągłą,
 - 3) funkcje terenu oznaczone symbolem,
 - 4) nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - 5) granicę strefy ochrony rowu melioracyjnego.

§ 2

Określenie terminologii

Ilkroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich ,

- 2) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, uchwaloną niniejszą uchwałą,
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny do uchwały,
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć cały obszar objęty uchwałą,
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji,
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą powierzchnię terenu, na którym można lokalizować budynek,
- 8) **wewnętrznych drogach dojazdowych** – należy przez to rozumieć drogi dojazdowe obsługujące działki budowlane wydzielone z terenu oznaczonego symbolem P,U,
- 9) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 3

Ustalenia ogólne

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

- 1) przeznaczenia terenów są określone w § 4 – ustalenia szczegółowe, oraz na rysunku planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania są określone na rysunku planu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) zabudowę należy lokalizować w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 2) zabudowie należy nadać formy o dużych walorach architektonicznych,
- 3) parametry i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów podano w § 4 - ustalenia szczegółowe.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- 1) we wszystkich działaniach należy stosować się do przepisów szczególnych dotyczących:
 - a) ochrony środowiska,
 - b) ochrony przyrody,
 - c) ochrony zabytków archeologicznych,
 - d) ochrony głównego zbiornika wód podziemnych GPZP nr 319,
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekraczać granic działki, na której działalność ta jest prowadzona,
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów związanych ze składowaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych, w tym składowisk złomu, odpadów przemysłowych i budowlanych,
- 4) wszelkie grunty niezabudowane i nieutwardzone należy zagospodarować jako tereny zielone,
- 5) do celów grzewczych należy stosować wyłącznie systemy i paliwa proekologiczne,

- 6) nawierzchnię dróg dojazdowych do budynków, placów manewrowych i miejsc parkingowych należy uszczelnić, a wody z tych nawierzchni odprowadzać do kanalizacji deszczowej lub rowów melioracyjnych po uprzednim zneutralizowaniu olejów i benzyn lub innych szkodliwych substancji chemicznych jeśli takie wystąpią, za pośrednictwem separatorów zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
- 7) wyznacza się w celu dostępu i prowadzenia prac konserwacyjnych, strefę ochrony rowu melioracyjnego szerokości 1,5m od brzegów rowu, w obrębie której zakazuje się nasadzania drzew i krzewów, lokalizowania zabudowy i obiektów budowlanych oraz ogrodzeń,
- 8) z uwagi na ochronę krajobrazu kulturowego planowanej zabudowie należy nadać wysokie walory architektoniczne nawiązujące do istniejącej w sąsiedztwie architektury przemysłowej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 1) z uwagi na możliwość występowania zabytków archeologicznych Inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych oraz o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7 – dniowym wyprzedzeniem,
- 2) w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za zezwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5. Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych

Na obszarze objętym planem przewiduje się teren przestrzeni publicznej przeznaczony na cele drogi publicznej klasy zbiorczej, dla którego ustalenia określono w § 4 ust. 2 .

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- 1) nie przewiduje się scalania nieruchomości,
- 2) dopuszcza się podział na działki budowlane terenu oznaczonego symbolem P,U pod warunkiem że:
 - a) wydzielone działki budowlane będą miały powierzchnię nie mniejszą niż 2000m², a szerokość frontu tych działek nie może być mniejsza niż 50m,
 - b) wydzielone niezbędne wewnętrzne drogi dojazdowe będą posiadały parametry określone w ust. 9 pkt 1b) i c),
 - c) wydzielone działki dla ewentualnych urządzeń infrastruktury technicznej będą miały powierzchnię niezbędną dla lokalizacji takiego urządzenia oraz zapewniony dojazd dla służb technicznych.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

Wyznacza się, w celu dostępu i prowadzenia prac konserwacyjnych, strefę ochrony rowu melioracyjnego szerokości 1,5m od brzegów rowu, w obrębie której zakazuje się nasadzania drzew i krzewów, lokalizowania zabudowy i obiektów budowlanych oraz ogrodzeń.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie , ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

- 1) obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych oraz zagrożonych powodzią i osuwaniem się mas ziemnych,

- 2) na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny i obiekty podlegające ochronie, z wyjątkiem ewentualnie odkrytych w czasie wykonywania robót ziemnych obiektów archeologicznych, dla których ustalenia podano w ust. 4.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1) zasady rozbudowy systemu komunikacyjnego

- a) zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejącej ulicy Spółdzielczej, której modernizacja będzie realizowana zgodnie z uchwałą Nr XXXII/254/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z dnia 21 lutego 1997r. Nr 3, poz. 21),
- b) na terenie oznaczonym symbolem P,U dopuszcza się lokalizowanie dróg wewnętrznych klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10m, a w przypadku:
 - zakończenia tej drogi placem manewrowym, placowi temu należy nadać wymiary w liniach rozgraniczających min. 20mx20m,
 - skrzyżowania tych dróg, należy wprowadzić trójkąty widoczności o wymiarach w liniach rozgraniczających min. 5mx5m,
- c) w miejscu włączenia ewentualnej wewnętrznej drogi klasy dojazdowej do ulicy Spółdzielczej - gminnej drogi publicznej klasy zbiorczej, o której mowa w pkt a) należy wprowadzić trójkąty widoczności o wymiarach w liniach rozgraniczających min. 10mx10m,
- d) miejsca parkingowe dla samochodów, w ilości wynikającej z potrzeb prowadzonej działalności, należy zapewnić na terenach własnych; ilość stanowisk parkingowych określić na etapie sporządzania projektu zagospodarowania działki,
- e) dopuszcza się lokalizowanie parkingów, o których mowa w pkt d), pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania,
- f) nawierzchnie dróg, placów manewrowych i miejsc postojowych zagrożone zanieczyszczeniem należy uszczelnić, a wody z tych nawierzchni odprowadzać do kanalizacji deszczowej lub rowów melioracyjnych po uprzednim zneutralizowaniu olejów i benzyn lub innych szkodliwych substancji chemicznych

2) Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- a) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg,
- b) dopuszczalne są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od tej zasady przy niezmiennych ustaleniach określonych w § 4,
- c) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia towarzyszących inwestycjom, na terenach własnych inwestorów,
- d) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą, telefonię, odprowadzenia ścieków oraz lokalizacje urządzeń związanych z tymi sieciami wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci,

- e) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej sieci wodociągowej Ø110, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- f) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych ustala się z istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci; w przypadku braku możliwości zapewnienia wymaganej ilości wody dla celów przeciwpożarowych określonej w przepisach odrębnych, dopuszcza się wykonanie źródeł uzupełniających, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
- w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych wymagane jest, przed wprowadzeniem do gminnego systemu gospodarki ściekami, wstępne ich oczyszczenie zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 9 h) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
- w kanalizację deszczową należy wyposażyć wszystkie tereny zainwestowania,
 - kanalizację deszczową należy ułożyć zgodnie z ustaleniami podanymi w pkt a) – d),
 - obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych, chemicznych lub innych szkodliwych, jeśli takie wystąpią, na terenie własnym inwestora,
 - do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do rowów melioracyjnych, na warunkach określonych przez administratora rowów,
- i) w zakresie urządzeń melioracyjnych ustala się:
- w przypadku występowania sieci drenarskich na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, wszelkie działania inwestycyjne należy poprzedzić kompleksową przebudową systemu odwadniającego teren, uzgodnioną z zarządcą urządzeń melioracyjno – drenarskich,
- j) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- dopuszcza się zasilanie obiektów lokalizowanych na obszarze objętym planem z elektroenergetycznej stacji transformatorowej zlokalizowanej poza obszarem opracowania, pod warunkiem uzyskania zgody zarządzającego tą stacją,
 - dopuszcza się budowę elektroenergetycznej stacji transformatorowej 20/0,4 kV zlokalizowanej na terenie własnym inwestora, pod warunkiem, że zostanie zapewniony swobodny dostęp dla służb energetycznych i środków transportu,
 - dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie użytkowania, pod warunkiem dostosowania się do przepisów szczególnych dotyczących lokalizacji obiektów budowlanych przy drogach publicznych,
- k) zaopatrzenie w gaz ustala się poprzez budowę rozdzielczej sieci gazowej, ułożonej zgodnie z ustaleniami określonymi w pkt a) – d) i na warunkach określonych przez zarządcę tej sieci,
- l) zaopatrzenie w energię cieplną ustala się poprzez wprowadzenie urządzeń

grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń oraz zastosowanie paliw proekologicznych,

- l) w zakresie sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację połączeń telekomunikacyjnych z sieci istniejącej lub z sieci innego dysponenta,
- m) w zakresie usuwania odpadów ustala się:
 - odpady bytowe należy gromadzić i usuwać w sposób zgodny z gminnym systemem gospodarki odpadami,
 - miejsce gromadzenia odpadów bytowych należy zlokalizować na terenie własnym inwestora,
 - odpady powstałe w wyniku prowadzenia działalności przemysłowej i usługowej należy usuwać w sposób zgodny z przepisami szczególnymi.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- 1) nie przewiduje się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 2) do czasu realizacji planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

11. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy podano w § 4.

§ 4

Ustalenia dla poszczególnych terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi

1. Dla terenu oznaczonego symbolem P,U ustala się:

- 1) teren przeznaczony do zabudowy przemysłowej, magazynowo- składowej oraz zabudowy usługowej,
- 2) ewentualna uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic działki, na której działalność ta jest prowadzona,
- 3) dopuszcza się zabudowę o wysokości do 18m licząc od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu,
 - a) dopuszcza się lokalizowanie wysokich obiektów kominowych, masztowych i innych wynikających z technologii produkcji., pod warunkiem uzgodnienia z właściwym organem określonym w przepisach szczególnych,
 - b) warunki lokalizacji i wysokość obiektów, o których mowa w pkt a) należy uzgadniać z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego
- 4) planowanej zabudowie należy nadać formę dachów nawiązującą do formy dachów istniejącej w sąsiedztwie zabudowy przemysłowej,
- 5) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej i parkingów pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, pod warunkiem dostosowania się do przepisów szczególnych dotyczących lokalizacji obiektów budowlanych przy drogach publicznych,
- 6) dopuszcza się lokalizowanie wewnętrznych dróg dojazdowych, o których mowa w § 3 ust. 9 pkt 1b),
- 7) zabudowę przemysłową, magazynowo – składową i usługową należy sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących:
 - a) 10m od linii rozgraniczającej gminnej drogi publicznej klasy zbiorczej, o której mowa w § 3 ust. 9 pkt 1a),

- b) 6m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych klasy dojazdowej, o których mowa w § 3 ust. 9 pkt 1b),
- 8) należy zachować min. 15% powierzchni biologicznie czynnej, w obrębie której należy urządzić zieleń izolacyjną zimozieloną wielopiętrową, lokalizowaną wzdłuż granic każdej wydzielonej działki budowlanej,
- 9) dostęp do terenu ustalono w § 3 ust. 9 pkt 1,
- 10) rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej określono w ustaleniach ogólnych w § 3 ust. 9 pkt 2.
- 11) dopuszcza się przełożenie istniejącej sieci wodociągowej wA150 biegnącej przez teren oznaczony symbolem P,U, wyłącznie za zgodą zarządcy tej sieci.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem K ustala się:

- 1) teren przeznaczony na cele urządzeń infrastruktury technicznej – przepompowni ścieków,
- 2) dopuszcza się lokalizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem zastosowania przepisów dotyczących tych urządzeń,
- 3) należy zapewnić dostęp dla służb technicznych dla każdego zlokalizowanego na tym terenie urządzenia,
- 4) należy wprowadzić zieleń izolacyjną zimozieloną lokalizowaną wzdłuż granic wydzielonej działki.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem KD ustala się:

- 1) teren przeznaczony na cele części drogi publicznej klasy zbiorczej, dla której parametry ustalono w uchwale Nr XXXII/254/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z dnia 21 lutego 1997r. Nr 3, poz. 21),
- 2) dopuszcza się lokalizowanie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

§5

Ustalenia końcowe

- 1. Ustala się, zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 12 i art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednorazową opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, wynoszącą 30%.
- 2. Tracą moc w odniesieniu do obszaru objętego niniejszą uchwałą dotychczasowe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie uchwalonego Uchwałą Nr XLVIII / 346 / 02 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 kwietnia 2002r.
- 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.
- 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Adam Klimczak

