

**UCHWAŁA NR XXXIV/259/04
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 30 grudnia 2004 r.

**w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś
Kącka**

(Wrocław, dnia 11 lutego 2005 r.)

Na podstawie art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 oraz art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 6, poz. 1492) oraz 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 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203), w nawiązaniu do uchwały nr XVII/134/03 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 października 2003 r. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

Przedmiot uchwały

§ 1. 1. Uchwala się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Kącka 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 do uchwały.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenu na cele:
 - a) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonego symbolem **P**,
 - b) elektroenergetycznej infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa, oznaczonego symbolem **E**,
- 2) zasad i warunków zagospodarowania ww. terenów.

4. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określającym:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) funkcje terenu oznaczone symbolem,
- 4) nieprzekraczalną linię zabudowy.

Określenie terminologii

§ 2. Ilekroć 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 wsi Nowa Wieś Kącka, 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,
- 9) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

Ustalenia ogólne

§ 3. 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 ład 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, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy podano w § 4 - ustalenia szczegółowe.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- 1) we wszystkich działaniach należy stosować się do przepisów szczególnych dotyczących ochrony środowiska,
- 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 postojowych 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) planowane inwestycje nie mogą naruszyć siedlisk drzew zlokalizowanych wzdłuż drogi powiatowej nr 852.

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 stacji elektroenergetycznej, 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 pod warunkiem że:
 - a) wydzielone działki budowlane będą miały powierzchnię nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 50 m,
 - c) wydzielone niezbędne wewnętrzne drogi dojazdowe będą posiadały parametry określone w ust. 9 pkt 1d.

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

Wprowadza się zakaz lokalizowania zjazdów z terenu oznaczonego symbolem P na planowaną obwodnicę Kątów Wr. - drogę wojewódzką nr 346, ustaloną w uchwale nr XXXII/261/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996 r. ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 3, poz. 28 z dnia 21 lutego 1997 r.

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 drogi powiatowej nr 852,
 - b) dopuszcza się wprowadzanie zjazdów z terenu oznaczonego symbolem P na istniejącą drogę powiatową nr 852 zlokalizowaną poza obszarem objętym niniejszą uchwałą,
 - c) zakazuje się zjazdów z terenu oznaczonego symbolem P na planowaną drogę wojewódzką nr 346 - obwodnicę Kątów Wr., ustaloną w uchwale nr XXXII/261/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996 r. ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 3, poz. 28 z dnia 21 lutego 1997 r., zlokalizowaną poza obszarem objętym niniejszą uchwałą,
 - d) na terenie oznaczonym symbolem P dopuszcza się, w przypadku wydzielenia działek budowlanych, lokalizowanie dróg wewnętrznych klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10 m, a w przypadku zakończenia tej drogi placem manewrowym, placowi temu należy nadać wymiary w liniach rozgraniczających min. 20 m x 20 m,

- e) dopuszcza się włączenia wewnętrznych dróg klasy dojazdowej, o których w pkt d, do drogi powiatowej nr 852, pod warunkiem że włączenie to będzie zlokalizowane w odległości nie mniejszej niż 80 m od skrzyżowania z planowaną drogą, o której mowa w pkt c,
 - f) w miejscu włączenia ewentualnej wewnętrznej drogi klasy dojazdowej do drogi powiatowej nr 852 należy wprowadzić trójkąty widoczności o wymiarach w liniach rozgraniczających min. 5 m x 5 m,
 - g) zakazuje się włączenia wewnętrznych dróg klasy dojazdowej do planowanej obwodnicy Kątów Wrocławskich, o której mowa w pkt c,
 - h) miejsca parkingowe dla samochodów, w ilości wynikającej z potrzeb prowadzonej działalności, należy zapewnić na terenach własnych,
 - i) dopuszcza się lokalizowanie parkingów, o których mowa w pkt h, pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania,
 - j) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie własnym, a ilość stanowisk określić na etapie sporządzania projektu zagospodarowania działki,
 - k) 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, energię elektryczną, 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) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
 - do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizowanie przez inwestorów na terenach własnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, z wywozem ścieków do istniejącej oczyszczalni działającej w gminnym systemie gospodarki ściekami,
 - w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych wymagane jest wstępne ich oczyszczenie przed wprowadzeniem do gminnego systemu gospodarki ściekami,
 - bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe należy wykonać w technologii szczelnej,
 - dopuszcza się budowę indywidualnej oczyszczalni ścieków jednak tylko w przypadku występowania odpowiednich warunków gruntowo-wodnych,
 - po zrealizowaniu systemu gminnej kanalizacji sanitarnej należy:
 - ścieki o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń przed wprowadzeniem do tej kanalizacji wstępnie oczyścić w oczyszczalniach zakładowych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,

- zlikwidować zrealizowane wcześniej bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe, o których mowa wyżej,
- g) 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,
- h) 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,
- i) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - zasilanie obiektów lokalizowanych na obszarze objętym planem z istniejącej sieci elektroenergetycznej 20 kV L-2873 zlokalizowanej poza obszarem opracowania,
 - budowę elektroenergetycznej stacji transformatorowej 20/0,4 kV zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem E,
 - dopuszcza się odstąpienie od lokalizacji stacji transformatorowej, o której mowa wyżej i zlokalizowanie jej na terenie oznaczonym symbolem P, pod warunkiem, że zostanie zapewniony swobodny dostęp dla służb energetycznych i środków transportu,
 - budowę rozdzielczej sieci śN i nN, ułożonej zgodnie z zapisem ustaleń w pkt a-d,
 - 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,
- j) zaopatrzenie w gaz ustala się poprzez budowę rozdzielczej sieci gazowej, ułożonej zgodnie z ustaleniami określonymi w pkt a-d,
- k) zaopatrzenie w energię ciepłą 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 i segregacji odpadów bytowych należy zlokalizować na terenie własnym inwestora,
 - odpady bytowe należy segregować, a miejsce ich gromadzenia obudować,
 - 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.

Ustalenia dla poszczególnych terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi

§ 4. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem P ustala się:

- 1) teren przeznaczony na cele 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 25 m licząc od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu,
- 4) dopuszcza się lokalizowanie wysokich obiektów kominowych, masztowych itp., pod warunkiem uzgodnienia z właściwym organem określonym w przepisach szczególnych,
- 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 1d,
- 7) zabudowę przemysłową, magazynowo-składową i usługową należy sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących:
 - a) 12 m od linii rozgraniczającej planowanego obwodnicowego odcinka wojewódzkiej drogi nr 346, zlokalizowanej poza obszarem objętym niniejszą uchwałą,
 - b) 10 m od linii rozgraniczającej istniejącej drogi powiatowej nr 852, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - c) 6 m od linii rozgraniczającej istniejącej gminnej drogi pieszo-jezdnej (dz. nr 564), zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - d) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych klasy dojazdowej, o których mowa w § 3 ust. 9 pkt 1d,
- 8) należy zachować min. 20% powierzchni biologicznie czynnej, w obrębie której należy urządzić zieleń izolacyjną zimozieloną wielopiętrową, zlokalizowaną 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.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem E ustala się:

- 1) teren przeznaczony na cele elektroenergetycznej infrastruktury technicznej - stację transformatorową,
- 2) dopuszcza się stację słupową, kontenerową lub kubaturową,
- 3) dopuszcza się odstąpienie od lokalizacji stacji transformatorowej, o której mowa wyżej i zlokalizowanie jej na terenie oznaczonym symbolem P, pod warunkiem, że zostanie zapewniony swobodny dostęp dla służb energetycznych i środków transportu,
- 4) w przypadku lokalizacji stacji transformatorowej, o której mowa w pkt 3, dopuszcza się użytkowanie terenu na cele ustalone w § 4 ust. 1,

- 5) dostęp do terenu z istniejącej gminnej drogi pieszo-jezdnej (dz. nr 564dr), biegnącej wzdłuż południowej granicy opracowania, zlokalizowanej poza obszarem objętym niniejszą uchwałą.

Ustalenia końcowe

§ 5. 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 20%.

2. Tracą moc w odniesieniu do obszaru objętego niniejszą uchwałą dotychczasowe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Kącka uchwalonego uchwałą nr XXXII/261/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego Nr 3, poz. 28 z dnia 21 lutego 1997 r.).

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.