

Uchwała Nr *XVII/168/08*
 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
 z dnia *29 lutego 2008*

w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi
 Nowa Wieś Wrocławska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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, z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173, poz. 1218) art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007r. Nr 127 poz. 880), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XLIII/203/05 z dnia 27 września 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie” uchwalonym przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr LV1/403/2006 z dnia 12 października 2006 r., uchwała się, co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, zwaną dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
 - 1) 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 - załącznik nr 2.
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

Rozdział I

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym wsi Nowa Wieś Wrocławska, obejmujący tereny położone na południe od autostrady A4 między drogą powiatową nr 1950D, granicą z gminą Kobierzyce oraz rowem melioracyjnym i drogą polną.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Przedmiot ustaleń planu

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).
2. W planie nie określa się:
- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 3) granic obszarów wymagające przekształceń lub rekultywacji;
 - 4) granic terenów przeznaczone pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 5) granic terenów służące organizacji imprez masowych;
 - 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 4. Ustalenia i oznaczenia planu

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem.
 - 2) obowiązujące i orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów.
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.
3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 5. Wyjaśnienie pojęć

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.
2. przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

3. przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi.
4. przeznaczeniu dopuszczalnym lub funkcji dopuszczalnej - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym.
5. obowiązujących liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
6. orientacyjnych liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie wskazujące przebieg drogi wewnętrznej, której szczegółowa lokalizacja może być odmienna od wskazanej na rysunku planu z zachowaniem podstawowych parametrów określonych w ustaleniach planu; droga wewnętrzna może zostać wydzielona geodezyjnie lub ustalona na zasadzie służebności przejazdu; dopuszcza się również odstępianie od wydzielenia drogi wewnętrznej.
7. nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy.
8. orientacyjnych nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg jest uzależniony jest od usytuowania orientacyjnych linii rozgraniczających;
9. produkcji - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z czynnościami wytwarzania, składowania i magazynowania (w tym handlu hurtowego), przetwórstwa surowców i materiałów, realizowanymi w sposób nie zagrażający środowisku przyrodniczemu oraz zdrowiu i życiu ludzi, nie powodującymi negatywnego oddziaływania na terenach sąsiadujących o odmiennych funkcjach (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska).
10. usługach - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów: handlu, gastronomii i rzemiosła, kultury i rozrywki, hoteli i moteli, instytucji finansowych, ubezpieczeniowych, społecznych, gospodarczych i politycznych, jednostek projektowych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi, obsługi ośrodków dyspozycji pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania na terenach sąsiadujących o odmiennych funkcjach (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska).
11. infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.
12. zagospodarowaniu tymczasowym - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia lub funkcji podstawowej lub dopuszczalnej, określonej w planie.
13. urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.

Rozdział II Ustalenia ogólne.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się konserwatorską ochronę zabytków archeologicznych; na obszarach ich występowania obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych, należy uzyskać pozwolenie *Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków* na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich. Ratownicze badania archeologiczne wykonywane metodą wykopaliskową należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
2. Dla zamierzeń inwestycyjnych zlokalizowanych poza rejonem występowania zabytków archeologicznych ustala się następujące wymogi konserwatorskie w zakresie ochrony archeologicznej:
 - 1) inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia *Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków* o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7 dniowym wyprzedzeniem.
 - 2) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za pozwoleniem *Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków*.

§ 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu *Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 319 „Subzbiornik Prochowice - Środa Śląska”*, gromadzącego wody w trzeciorzędowych utworach porowych.
2. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, gruntów oraz wód otwartych (rowów).
3. Działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

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

1. Komunikacja

- 1) Dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów.
- 2) W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcą drogi oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

- 3) Jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z drogami o różnych klasach funkcjonalnych – włączenie komunikacyjne należy wykonywać z drogi o niższej klasie funkcjonalnej.
 - 4) Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
 - 5) Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej lub 15 stanowisk na 100 zatrudnionych.
 - 6) W zależności od charakteru działalności w projektach zagospodarowania terenu poszczególnych inwestycji należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz place manewrowe o parametrach odpowiadających rodzajowi transportu.
2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne
 - 1) Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych po uzgodnieniu z zarządcą drogi lub właścicielem terenu oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
 - 2) Dopuszcza się prowadzenie podziemnej lub napowietrznej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, na warunkach uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
 3. Zaopatrzenie w wodę
 - 1) Zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej wsi Nowa Wieś Wrocławska lub do sieci wodociągowej znajdującej się na terenie Gminy Kobierzyce, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
 - 2) Szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej.
 - 3) Dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody o pobierających wody podziemne dla celów technologicznych.
 4. Kanalizacja sanitarna
 - 1) Docelowo odprowadzenie ścieków bytowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej wsi Nowa Wieś Wrocławska lub do kanalizacji znajdującej się na terenie gminy Kobierzyce, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
 - 2) Ścieki przemysłowe powstające w wyniku procesów technologicznych należy przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej oczyścić we własnych urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych na terenie inwestora.
 - 3) Szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej.
 - 4) Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.
 5. Kanalizacja deszczowa
 - 1) Odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora, lub do kanalizacji deszczowej.

- 2) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.

6. Elektroenergetyka

- 1) Zasilanie odbiorców elektroenergetyczną siecią średniego lub niskiego napięcia.
- 2) Dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach inwestorów.

7. Zaopatrzenie w gaz

- 1) Dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączenie obiektów na zasadach określonych w *Prawie Energetycznym*, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.
- 2) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych..

8. Zaopatrzenie w ciepło

Zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

9. Telekomunikacja

- 1) Dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną, podłączenia nowych abonentów z lokalnej sieci rozdzielczej.
- 2) Rozwój sieci telekomunikacyjnej wynikający z kolejności rozbudowy obszarów planowanej zabudowy będzie następował staraniem i na koszt operatora sieci.

10. Gospodarka odpadami

- 1) Odpady komunalne - należy wywozić na zorganizowane gminne wysypisko odpadów komunalnych.
- 2) Odpady inne niż komunalne – należy zagospodarować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz wymaganiami przepisów odrębnych; odbiór, transport oraz zagospodarowanie lub utylizację tych odpadów należy powierzyć wyspecjalizowanej jednostce posiadającej wymagane przepisami prawa uprawnienia.
- 3) Masy ziemne przemieszczane podczas realizacji inwestycji należy zagospodarować w celu ich wykorzystania do zagospodarowania terenu; masy te nie są odpadem w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności *Ustawy o odpadach*.

11. Melioracje

- 1) W przypadku naruszenia i uszkodzenia sieci drenarskiej należy natychmiast powiadomić *Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych* oraz dokonać naprawy układu drenażowego pod nadzorem specjalisty ds. melioracji.
- 2) Przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczną zawierającą sposób jej odbudowy.
- 3) Ustala się obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci.
- 4) Dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów na warunkach uzgodnionych z ich zarządcami.

§ 10. Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie ustala się terminu ani szczególnych warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 11. 1, 2 AG -- tereny aktywności gospodarczej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) produkcja.
 - 2) bazy obsługi transportu i logistyki, w tym składy, magazyny i stacje paliw.
 - 3) usługi.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym zbiorniki wód opadowych, stacje transformatorowe itp. realizowane zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych.
 - 2) drogi publiczne - na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządcą drogi.
 - 3) drogi wewnętrzne.
3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
 - 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w odległościach:
 - a) 10 – 34 m od linii rozgraniczającej autostrady A 4, lecz nie mniej niż 55 m. od skrajnej krawędzi jezdni autostrady.
 - b) 20 m. od linii rozgraniczającej drogi KDZ 2/2.
 - c) 15 m. od linii rozgraniczającej drogi KDZ 1/2 (2/2).
 - d) 10 m. od linii rozgraniczającej drogi KDW.
 - e) 15 m od krawędzi rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem WS.
 - 2) W przypadku odstąpienia od wykonania dróg wewnętrznych KDW nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od tej drogi nie obowiązują, w takich przypadkach dla terenów oznaczonych symbolami KDW obowiązują ustalenia jak dla terenów AG.
 - 3) Linie zabudowy nie dotyczą lokalizowanych w granicach terenu obiektów dozoru (portierni, wag), bram wjazdowych itp..
 - 4) Ustala się obowiązek pozostawienia niezabudowanego i nieogrodzonego pasa terenu o szerokości 4 m od górnej krawędzi funkcjonującego rowu melioracyjnego przeznaczonego do prowadzenia prac konserwacyjnych rowu.
 - 5) Na terenach, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
 - 6) Nie ustala się szczególnych wymagań dotyczących form dachów i rodzajów ich pokrycia.
 - 7) Wysokość zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 20 m licząc od poziomu terenu,
 - 8) Powierzchnia zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi itp.) – nie więcej niż 80 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję, jeżeli inwestycja obejmuje kilka działek lub część jednej działki.
 - 9) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 20 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję, jeżeli inwestycja obejmuje kilka działek lub część jednej działki.
 - 10) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych, z wyjątkiem murowanych przegród lokalizowanych na granicy działki lub terenu, stanowiących obiekty ochrony przeciwpożarowej.
 - 11) Dopuszcza się zarurowanie, likwidację lub zmianę przebiegu rowów melioracyjnych oznaczonych orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, w takich

przypadkach dla terenów oznaczonych symbolami Ws obowiązują ustalenia jak dla terenów AG.

- 12) Dopuszcza się lokalizację wielkogabarytowych nośników reklamowych w odległości nie mniejszej niż wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy, o wysokościach nie większych niż 20 m.
5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.
 - 1) Dopuszcza się scalanie oraz podziały istniejących działek na odrębne tereny przeznaczone na cele produkcyjne lub usługowe z zachowaniem minimalnej powierzchni wydzielanych działek:
 - a) w zabudowie usługowej minimum 5000 m².
 - b) w zabudowie produkcyjnej minimum 10000 m².
 - 2) Warunki określone w pkt 1 nie obowiązują w przypadku wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp), drogi publiczne lub wewnętrzne.
 - 3) Wielkość i parametry działki wydzielanej pod lokalizację stacji transformatorowej należy uzgodnić z zarządcą sieci elektroenergetycznej.
 - 4) Do działek wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną KDW o szerokości 20 - 30 m. w liniach rozgraniczających lub przez ustanowienie służebności przejazdu.
 - 5) Droga wewnętrzna KDW oznaczona na rysunku planu wyznaczona jest orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi, nieobowiązującymi w przypadku odstąpienia od podziału terenu.
 - 6) W przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej KDW przy jednoczesnym braku możliwości kontynuowania jej przebiegu na sąsiadującym terenie położonym poza obszarem objętym planem należy zakończyć ją placem do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych.
 - 7) Drogi wewnętrzne winny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych, w szczególności w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 12. AG/KS – teren aktywności gospodarczej alternatywnie teren obsługi komunikacji, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie podstawowe.
 - 1) Teren aktywności gospodarczej:
 - a) produkcja.
 - b) bazy obsługi transportu i logistyki, w tym składy, magazyny.
 - c) usługi.
 - 2) Teren obsługi komunikacji (drogi publiczne i wewnętrzne, parkingi, motele, stacje paliw).
2. Przeznaczenie dopuszczalne.
Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym zbiorniki wód opadowych.
3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
 - 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w odległościach:
 - a) 55 m od skrajnej krawędzi jezdni autostrady A4 (KA-A4),
 - b) 20 m. od linii rozgraniczającej drogi KDG 2/2,

- c) 20 m. od linii rozgraniczającej drogi KDD 1/2,
 - d) 28 m. od linii rozgraniczającej drogi KDg.
 - e) 6 m od krawędzi rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem Ws.
- 2) Linie zabudowy nie dotyczą lokalizowanych w granicach terenu obiektów dozoru (portierni, wag), bram wjazdowych itp..
 - 3) Ustala się obowiązek pozostawienia niezabudowanego i nieogrodzonego pasa terenu o szerokości 4 m od górnej krawędzi funkcjonującego rowu melioracyjnego przeznaczonego do prowadzenia prac konserwacyjnych rowu.
 - 4) Na terenach, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
 - 5) Nie ustala się szczególnych wymagań dotyczących form dachów i rodzajów ich pokrycia.
 - 6) Wysokość zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 14 m licząc od poziomu terenu,
 - 7) Powierzchnia zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi itp.) – nie więcej niż 80 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję, jeżeli inwestycja obejmuje kilka działek lub część jednej działki.
 - 8) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 20 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję, jeżeli inwestycja obejmuje kilka działek lub część jednej działki.
 - 9) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych, z wyjątkiem murowanych przegród lokalizowanych na granicy działki lub terenu, stanowiących obiekty ochrony przeciwpożarowej.
 - 10) Dopuszcza się zarurowanie, likwidację lub zmianę przebiegu rowów melioracyjnych oznaczonych orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, w takich przypadkach dla terenów oznaczonych symbolami Ws obowiązują ustalenia jak dla terenów AG/KS.
 - 11) Dopuszcza się lokalizację wielkogabarytowych nośników reklamowych w odległości nie mniejszej niż wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy, o wysokościach nie większych niż 20 m.
5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.
- 1) Dopuszcza się scalanie oraz podziały istniejących działek na odrębne tereny przeznaczone na cele produkcyjne lub usługowe, z zachowaniem minimalnej powierzchni wydzielanych działek:
 - a) w zabudowie usługowej - 5000 m².
 - b) w zabudowie produkcyjnej - 10000 m².
 - 2) Warunki określone w pkt 1 nie obowiązują w przypadku wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp) lub drogi publiczne i wewnętrzne.
 - 3) Wielkość i parametry działki wydzielanej pod lokalizację stacji transformatorowej należy uzgodnić z zarządcą sieci elektroenergetycznej.
 - 4) Do rowu melioracyjnego Ws (R-I) należy zapewnić dojazd dla służb konserwacyjnych drogą wewnętrzną KDW (o szerokości w liniach podziału geodezyjnego minimum 6 m i szerokości utwardzonej jezdni minimum 3 m.) lub przez ustanowienie służebności przejazdu, zapewnienie dojazdu obowiązuje również w przypadku przebudowy i zmiany przebiegu rowu.
 - 5) Do działek wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, należy zapewnić dojazd drogą wewnętrzną o szerokości min. 20 m w liniach podziału geodezyjnego lub przez ustanowienie służebności przejazdu.

- 6) Drogi wewnętrzne winny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych, w szczególności w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 13. WS - przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe.

Dopuszcza się korektę przebiegu lub przebudowę rowu melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem $R I_1$ w uzgodnieniu z jego zarządcą.

§ 14. KDA - przeznaczenie podstawowe - teren dróg publicznych – autostrada A4.

Przeznaczenie dopuszczalne - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, związanej z funkcjonowaniem autostrady A4.

§ 15. KDG 2/2 - przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej, o parametrach drogi głównej, ogólnodostępnej.

1. Przeznaczenie dopuszczalne - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleni urządzonej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
 - 1) Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).
 - 2) Ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
 Szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) całkowita: 40 m. (w tym poza obszarem objętym planem).
 - b) w granicach obszaru objętego planem: 20 – 25 m.
 - c) przekrój ulicy: docelowo 2 jezdnie po 2 pasy ruchu.

§ 16. KDZ 1/2 (2/2) - przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej, o parametrach drogi zbiorczej, ogólnodostępnej.

1. Przeznaczenie dopuszczalne - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleni urządzonej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
 - 1) Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).
 - 2) Ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
 Szerokość w liniach rozgraniczających:
 - 1) całkowita: 30 - 35 m. (w tym poza obszarem objętym planem).
 - 2) w granicach obszaru objętego planem: 20 m.
 - 3) przekrój ulicy: docelowo 2 jezdnie po 2 pasy ruchu.

§ 17. KDD 1/2 – przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej, o parametrach drogi dojazdowej, ogólnodostępnej

1. Przeznaczenie dopuszczalne - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleni urządzonej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu.
 - 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 15 m.
 - 2) Przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu.

§ 18. KDg - przeznaczenie podstawowe – droga gospodarcza transportu rolnego.
Dopuszcza się pozostawienie włączenia komunikacyjnego istniejącej drogi gminnej (*dz. 92dr*) do drogi oznaczonej symbolem KDG 2/2 do czasu realizacji drogi oznaczonej symbolem KDZ 1/2(2/2).

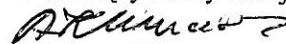
Rozdział IV Ustalenia końcowe.

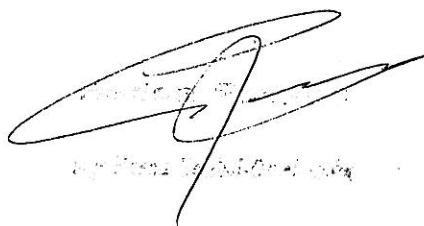
§ 19. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 20 %.

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

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej


Adam Klimczak


Adam Klimczak

