

Uchwała Nr IV / 25 / 07

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia 26 stycznia 2007r.

w sprawie zmiany w miejscowym planie 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 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 i Nr 162 poz. 1568, z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005r. Nr 172 poz. 1441, z 2006r. Nr 17 poz. 128), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319) oraz w związku z Uchwałą Nr XXVI/199/04 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 17 maja 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonym przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą Nr LVI/403/06 z dnia 12 października 2006r. uchwała się co następuje:

§ 1 Przedmiot uchwały

1. Uchwała się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie dla obszaru położonego w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały, zwaną dalej planem.
2. Plan jest wyrażony w postaci tekstu niniejszej uchwały oraz rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1,
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 2 do uchwały,
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
5. Przedmiotem planu jest ustalenie:
 - 1) przeznaczenia terenów na cele:
 - a) zabudowy przemysłowej, usługowej oraz magazynowo-składowej, oznaczonych symbolem 1P/U i 2P/U,
 - b) wód powierzchniowych – rów melioracyjny, oznaczonego symbolem Ws,
 - 2) zasad i warunków zagospodarowania w/w terenu.
4. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określającym:
 - 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) funkcję terenów oznaczonych symbolami 1P/U, 2P/U i Ws,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) strefę ochrony rowu melioracyjnego.

§ 2 Określenie terminologii

Ilekoć 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 nr 1 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) mieszkaniach funkcyjnych – należy przez to rozumieć mieszkanie lub budynek mieszkalny jednorodzinny dla osób prowadzących działalność, lub związanych z działalnością prowadzoną na terenie o funkcji innej niż mieszkaniowa, pod warunkiem uzyskania zgody właściwego inspektora sanitarnego,
- 8) wewnętrznych drogach dojazdowych – należy przez to rozumieć drogi dojazdowe obsługujące działki budowlane, które dopuszcza się wydzielić w obrębie terenów oznaczonych symbolem 1P/U i 2P/U,
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą powierzchnię terenu, na którym można lokalizować budynki,
- 10) 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

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, są określone na rysunku planu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) parametry i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy podano w § 4 - ustalenia szczegółowe,
- 2) zabudowie należy nadać formy o wysokich walorach architektonicznych.

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,
 - e) sąsiedztwa linii kolejowych,
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekraczać granic działki, na której działalność ta jest prowadzona,
- 3) zakazuje się lokalizowania
 - a) obiektów związanych ze składowaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych, w tym składowisk złomu, odpadów przemysłowych i budowlanych,
 - b) przedsięwzięć wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.
- 4) 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,

- 5) wszelkie grunty niezabudowane i nieutwardzone należy zagospodarować jako tereny zielone,
- 6) do celów grzewczych należy stosować wyłącznie systemy i paliwa proekologiczne,
- 7) nawierzchnię wewnętrznych dróg dojazdowych, dróg dojazdowych do budynków, wszystkich 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,
- 8) planowane inwestycje nie mogą naruszyć siedlisk drzew zlokalizowanych wzdłuż granic obszaru objętego uchwałą.

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 tereny przestrzeni publicznej przeznaczony na urządzenia infrastruktury technicznej, dla których ustalenia określono w § 4 ust. 1 pkt 4 i 9 oraz ust. 2 pkt 5 i 8.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- 1) nie przewiduje się scalania nieruchomości,
- 2) dopuszcza się podział na działki budowlane terenów oznaczonych symbolem 1P/U i 2P/U pod warunkiem że:
 - a) wydzielone działki budowlane będą miały powierzchnię nie mniejszą niż 1500m², a szerokość frontu tych działek nie może być mniejsza niż 30m,
 - b) wydzielone niezbędne wewnętrzne drogi dojazdowe obsługujące działki budowlane, o których mowa w pkt a), będą posiadały parametry określone w ust. 9 pkt 1c),
 - 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

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy, ogrodzeń i nasadzania drzew w strefie ochrony rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem Ws,
- 2) zakazuje się wprowadzania nasadzeń drzew w odległości 15m od terenu kolejowego.

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 konserwatorskiej, z wyjątkiem ewentualnie odkrytych w czasie wykonywania robót ziemnych obiektów archeologicznych,
 - 3) w przypadku wystąpienia obiektów archeologicznych, o których mowa w pkt 2, obowiązują ustalenia podane w ust. 4,
 - 4) w obrębie strefy ochrony rowu melioracyjnego wynoszącej szerokość 1,5m od korony rowu zakazuje się nasadzania drzew, lokalizowania zabudowy, obiektów budowlanych i ogrodzeń,
 - 5) obszar objęty planem znajduje się w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych GPZP nr 319 , dla którego ustala się:
 - a) zakaz budowania indywidualnych studni gospodarczych,
 - b)** tereny zainwestowania należy wyposażyć w sieć kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji sieci dopuszcza się odprowadzać ścieki do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych przydomowych oczyszczalni pod warunkiem stwierdzenia właściwych parametrów gruntowo – wodnych właściwych do lokalizowania oczyszczalni.
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 drogi – ulicy Okrzei, zlokalizowanej poza obszarem objętym niniejszą uchwałą,
 - z planowanej drogi ustalonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wr. uchwalonego uchwałą Nr XXXII/254/96 Rady Miejskiej Kąty Wr. z dnia 16 grudnia 1996r.,
 - b) dopuszcza się na terenach 1P/U i 2P/U lokalizowanie dróg wewnętrznych klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8m, a w przypadku zakończenia tej drogi placem manewrowym, placowi temu należy nadać wymiary w liniach rozgraniczających min. 20mx20m, pod warunkiem że:
 - w miejscu włączenia wewnętrznej drogi klasy dojazdowej do ulicy Okrzei należy wprowadzić trójkąty widoczności o wymiarach w liniach rozgraniczających min. 5mx5m,
 - c) miejsca parkingowe dla samochodów, w ilości wynikającej z potrzeb prowadzonej działalności, należy zapewnić na terenach własnych,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie parkingów, o których mowa w pkt c), pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania,
 - e) niezbędną ilość miejsc parkingowych należy określić na etapie sporządzania projektu zagospodarowania działki,
 - f) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc postojowych zagrożone zanieczyszczeniem olejami i benzynami oraz innymi substancjami chemicznymi, należy uszczelnić, a wody z tych nawierzchni odprowadzać do kanalizacji deszczowej lub rowów melioracyjnych po uprzednim zneutralizowaniu tych zanieczyszczeń.
 - 2) Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
 - a) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających drogi istniejącej – ul. Okrzei, tj. zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wr. uchwalonego uchwałą Nr XXXII/254/96 z dnia 16.12.1996r. oraz w obrębie ewentualnie

wyznaczonych niniejszym planem dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 1b),

- b) dopuszczalne są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od zasady wymienionej w pkt a) przy niezmiennych ustaleniach określonych w § 4 i nie naruszenia praw osób trzecich,
 - 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, przed wywozem ścieków do gminnej oczyszczalni, wstępne ich podczyszczenie,
 - 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 przemysłowe o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń przed wprowadzeniem do tej kanalizacji wstępnie podczyścić w oczyszczalniach zakładowych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
 - zlikwidować zrealizowane wcześniej bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe, o których mowa wyżej.
- 9
- 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 opadowych 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,

- zakazuje się, w obrębie strefy ochrony rowu melioracyjnego wynoszącej szerokość 1,5m od korony rowu nasadzenia drzew, lokalizowania zabudowy, obiektów budowlanych i ogrodzeń,

i) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- zasilanie obiektów lokalizowanych na obszarze objętym planem z istniejącej sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej poza obszarem opracowania,
- w przypadku braku elektroenergetycznej mocy zapotrzebowej dopuszcza się budowę elektroenergetycznej stacji transformatorowej 20/0,4 kV zlokalizowanej na terenach oznaczonych symbolem P/U, z zapewnieniem swobodnego dostępu do tych stacji 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 i terenach kolejowych

j) zaopatrzenie w gaz ustala się poprzez budowę rozdzielczej sieci gazowej, ułożonej zgodnie z ustaleniami określonymi w pkt a) – d),

k) zaopatrzenie w energię cieplną ustala się poprzez wprowadzenie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń oraz zastosowanie paliw proekologicznych,

l) w zakresie telekomunikacji ustala się realizację połączeń telekomunikacyjnych z sieci istniejącej lub z sieci innego dysponenta,

ł) 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 bytowe gromadzone czasowo zaleca się 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.

§ 4 Ustalenia dla poszczególnych terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi

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

- 1) teren przeznacza się na cele zabudowy przemysłowej, usługowej oraz magazynowo - składowej,
- 2) ewentualna uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic działki budowlanej, na której działalność ta będzie prowadzona,
- 3) dopuszcza się zabudowę o wysokości do 15m licząc od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu,

- 4) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń zawartych pkt 3 wyłącznie dla obiektów, których wysokość będzie wynikała z technologii produkcji, takich jak: komin, maszt, szyb itp.,
- 5) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia dostępu dla służb obsługujących te obiekty,
- 6) w ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się lokalizowanie mieszkań funkcyjnych, pod warunkiem uzyskania zgody właściwego inspektora sanitarnego,
- 7) dopuszcza się lokalizowanie wewnętrznych dróg dojazdowych, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 3 ust. 9 pkt 1b),
- 8) zabudowę obiektów przemysłowo - składowych, magazynowych i usługowych należy sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących:
 - a) 6m od linii rozgraniczającej drogi istniejącej – ulicy Okrzei, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - b) 6m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych klasy dojazdowej, o których mowa w § 3 ust. 9 pkt 1b),
 - c) 15m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych,
- 9) zabudowę z mieszkaniem funkcyjnym należy sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w pkt 7 a) i b) oraz w odległości nie mniejszej niż 50m od terenów kolejowych,
- 10) obiekty infrastruktury technicznej i parkingi dopuszcza się lokalizować pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, pod warunkiem dostosowania się do przepisów szczególnych dotyczących lokalizacji obiektów budowlanych przy drogach publicznych i terenach kolejowych,
- 11) należy zachować min. 15% powierzchni biologicznie czynnej, w obrębie której należy urządzić zieleń izolacyjną zimozieloną wielopiętrową, lokalizowaną wzdłuż granic każdej wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 12 i pkt 16,
- 12) w celu zmniejszenia uciążliwości linii kolejowej należy wprowadzić następujące zabezpieczenia:
 - a) ogrodzenie działki budowlanej od strony terenu kolejowego wykonać o wysokości min. 1,80m z betonu, chroniące przed zagrożeniami mechanicznymi, iskrzeniem trakcji elektrycznej itp.,
 - b) zastosować specjalne konstrukcje odporne na drgania i wibracje pochodzące od przejeżdżających pociągów - dla wszystkich obiektów budowlanych lokalizowanych w odległości mniejszej niż 50m od terenów kolejowych,
 - c) zastosować stolarkę okienną i drzwiową tłumiącą hałas - w budynkach z mieszkaniem funkcyjnym i obiektach przeznaczonych na dłuższy pobyt ludzi,
- 13) w odległości nie mniejszej niż 15m od osi skrajnego toru kolejowego dopuszcza się nasadzenie drzew, tylko o gatunkach osiągających wysokość do 10m,
- 14) powierzchni terenu należy nadać spadek w kierunku uniemożliwiającym spływ wód powierzchniowych na teren kolejowy,
- 15) wykonywanie robót ziemnych w odległości mniejszej niż 20m od osi skrajnego toru należy każdorazowo uzgadniać z zarządem kolei,
- 16) przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy, na etapie sporządzania projektów budowlanych, wykonać badania geologiczno – inżynierskie gruntu w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych,
- 17) w części terenu przylegającego do rowu melioracyjnego wyznacza się strefę ochrony rowu, dla której ustalenia podano w § 3 ust. 3 pkt 4,
- 18) dostęp do terenu ustalono w § 3 ust. 9 pkt 1,
- 19) rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej ustalono w § 3 ust. 9 pkt 2.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 2 P/U ustala się:

- 1) teren przeznaczony na cele zabudowy przemysłowej, usługowej oraz magazynowo-składowej,
- 2) przeznaczenie, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się wyłącznie w przypadku dostosowania warunków gruntowo – wodnych dla posadowienia budynków i obiektów budowlanych,
- 3) ewentualna uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic działki budowlanej, na której działalność ta jest prowadzona,
- 4) dopuszcza się zabudowę o wysokości do 15m licząc od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu,
- 5) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia dostępu dla służb obsługujących te objekty,
- 6) dopuszcza się lokalizowanie wewnętrznych dróg dojazdowych, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 3 ust. 9 pkt 1b),
- 7) zabudowę obiektów przemysłowo - składowych, magazynowych i usługowych należy sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących:
 - a) 6m od linii rozgraniczającej drogi istniejącej – ulicy Okrzei, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - b) 6m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych klasy dojazdowej, o których mowa w § 3 ust. 9 pkt 1b),
 - c) 20m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych,
 - d) wprowadza się, pomiędzy linią zabudowy, o której mowa w punkcie c), rezerwę terenową dla przeprowadzenia systemu odwadniającego obszar objęty uchwałą oraz obszary położone poza granicami obszaru objętego niniejszą uchwałą,
- 8) objekty infrastruktury technicznej i parkingi dopuszcza się lokalizować pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, pod warunkiem dostosowania się do przepisów szczególnych dotyczących lokalizacji obiektów budowlanych przy drogach publicznych i terenach kolejowych,
- 9) należy zachować min. 15% powierzchni biologicznie czynnej, w obrębie której należy urządzić zieleń izolacyjną zimozieloną wielopiętrową, lokalizowaną wzdłuż granic każdej wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 11 i pkt 15,
- 10) w celu zmniejszenia uciążliwości linii kolejowej należy wprowadzić następujące zabezpieczenia:
 - a) ogrodzenie działki budowlanej od strony terenu kolejowego wykonać jako betonowe o wysokości min. 1,80m, chroniące przed zagrożeniami mechanicznymi, iskrzeniem trakcji elektrycznej itp.,
 - b) zastosować specjalne konstrukcje odporne na drgania i wibracje pochodzące od przejeżdżających pociągów - dla wszystkich obiektów budowlanych lokalizowanych w odległości mniejszej niż 50m od terenów kolejowych,
 - c) zastosować stolarkę okienną i drzwiową tłumiącą hałas - w budynkach z mieszkaniem funkcyjnym i obiektach przeznaczonych na dłuższy pobyt ludzi,
- 11) w odległości nie mniejszej niż 15m od osi skrajnego toru kolejowego dopuszcza się nasadzenie drzew, tylko dla gatunków osiagających wysokość do 10m,
- 12) powierzchni terenu należy nadać spadek w kierunku uniemożliwiającym spływ wód powierzchniowych na teren kolejowy,
- 13) wykonywanie robót ziemnych w odległości mniejszej niż 20m od osi skrajnego toru należy każdorazowo uzgadniać z zarządem kolei,
- 14) przed przystąpieniem realizacji inwestycji należy, na etapie sporządzania projektów budowlanych, wykonać badania geologiczno – inżynierskie gruntu w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych,
- 15) wyznacza się strefę ochrony rowu melioracyjnego, dla której ustalenia podano w § 3 ust. 3 pkt 4,
- 16) dostęp do terenu ustalono w § 3 ust. 9 pkt 1 ,

- 17) rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej ustalono w § 3 ust. 9 pkt 2,
18) w przypadku nie spełnienia warunków, o których mowa w pkt 2 dopuszcza się zalesienie terenu.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem Ws ustala się:

- 1) teren przeznaczony na cele rowu melioracyjnego,
- 2) dla rowu, o którym mowa w pkt 1) wyznacza się, kosztem terenów oznaczonych symbolem 1P/U i 2P/U, strefę ochrony szerokości 1,5 m od korony rowu, dla której ustalenia podano w § 3 ust 3 pkt 4.

§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 15%.

2. Tracą moc w odniesieniu do obszaru objętego niniejszą uchwałą dotychczasowe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie uchwalonego Uchwałą Nr XXXII / 254 / 96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego Nr 3, poz. 21 z dnia 21 lutego 1997r.).

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

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr/...../07
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia.....2007r.

dotyczy sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami),

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich stwierdza, co następuje:

Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie obejmującej obszar działek nr 2, 3 i 4/4 AM 3obręb miasto Kąty Wrocławskie w związku z nie złożeniem przez zainteresowanych uwag do wyłożonego do wglądu publicznego projektu zmiany planu.

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr/...../07

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia.....2007r.

dotyczy sposobu realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami),

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich stwierdza , co następuje:

1. Z uwagi na to iż ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie obejmującej obszar działek nr 2, 3 i 4/4 AM 3 obręb miasto Kąty Wrocławskie nie określają inwestycji należących do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, nie rozstrzyga się sposobu ich realizacji oraz zasad finansowania.
2. Realizacja planowanej zabudowy odbywać się będzie w oparciu o istniejącą infrastrukturę techniczną.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr/...../07

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia.....2007r.

Uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr/...../07 z dnia
.....2007r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania miasta
Kąty Wrocławskie została podjęta w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach
Wrocławskich nr XXVI/199/04 z dnia 17 maja 2004r. w sprawie przystąpienia do
zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty
Wrocławskie, której podjęcie poprzedzono przeprowadzeniem analiz dotyczących
zasadności przystąpienia do zmiany w planie, zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia
27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr
80 poz. 717 ze zmianami).

1. Przed sporządzeniem projektu zmiany w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie obejmującego obszar działek 2, 3 i 4/4 AM
3 obręb m. Kąty Wr. wykonano:

- 1) opracowanie ekofizjograficzne,
- 2) inwentaryzację urbanistyczną obszaru objętego planem,
- 3) analizę konieczności sporządzenia wniosku rolnego o zmianę przeznaczenia
gruntów rolnych na cele nie rolne.

2. Po sporządzeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego m. Kąty Wr. Wykonano:

- 1) prognozę skutków oddziaływania na środowisko,
- 2) prognozę skutków finansowych.

3. W wyniku w/w analiz, opracowań i prognoz stwierdzono, że:

1) dla sporządzanej zmiany planu nie była wymagana zgoda na przeznaczenie
gruntów rolnych na cele nie rolne i nieleśne, ponieważ w obrębie obszaru objętego
planem występują grunty rolne klasy V i VI oraz klasy IV o powierzchni mniejszej niż
1 ha,

2) realizacja ustaleń planu nie wpłynie na pogorszenie stanu środowiska, co
wykazano w prognozie, o której mowa w pkt 2 ppkt 1,

3) z uwagi na istniejące uzbrojenie zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie
obszaru objętego zmianą planu oraz na ustalenia zawarte w obowiązującym planie
skutki finansowe wynikające z realizacji zadań własnych gminy, nie wystąpią.

4. Projekt zmiany planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia, o których mowa w
art. 17 pkt 6 i 7 w/w ustawy.

5. Do wyłożonego do wglądu publicznego projektu zmiany plany wraz z prognozą
oddziaływania na środowisko oraz w trakcie przeprowadzonej dyskusji publicznej nad
przyjętymi w projekcie rozwiązaniami, uwag nie wniesiono.

6. Ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie są zgodne z ustaleniami przyjętymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonym uchwałą Nr LVI/403/06 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 12 października 2006r.
7. Przyjęte w uchwale ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu dopuszczające lokalizowanie zabudowy związanej z aktywnością gospodarczą pozwolą na bardziej ekonomiczne wykorzystanie terenu oraz dadzą możliwość uzupełnienia obiektami usługowymi i magazynowo – składowymi tego rejonu miasta Kąty Wrocławskie.

Biorąc powyższe pod uwagę Rada Miejska w Kątach Wrocławskich stwierdziła, że zaistniały wystarczające przesłanki do podjęcia uchwały w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania miasta Kąty Wrocławskie obejmującej obszar działek nr 2, 3 i 4/4 AM 3 obręb Kąty Wrocławskie