

Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla
terenów w rejonie ul. Przemysłowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z uchwałą Nr XXVI/345/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ul. Przemysłowej oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętą uchwałą Nr VII/57/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 kwietnia 2015 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ul. Przemysłowej, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000, zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - załącznik nr 2;
- 2) 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 3.

§2. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym Kąty Wrocławskie. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§3. 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów,
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ze względu na brak występowania w obszarze objętym planem przedmiotu poniższych regulacji, nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia określające przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§5. Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających- należy przez to rozumieć linie, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- rozumie się przez to linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną ścianę zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tych liniach; okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, ogrodzeń i małej architektury;
- 3) usługach- należy przez to rozumieć działalności związane z pracą nieprodukcyjną, w odróżnieniu od czynności prowadzących do produkcji dóbr materialnych, w szczególności: administrację, gastronomię, handel, rzemiosło, powierzchnie biurowe;
- 4) uzupełniającym przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi wyłącznie uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym.

§6. Ustala się zasięg strefy "OW" obserwacji archeologicznej, obejmującą cały obszar objęty planem. W granicach strefy wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy przeprowadzić po zapewnieniu badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się przestrzeń publiczną w liniach rozgraniczających tereny: dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDG, 1KDL, 1KDD;
- 2) w granicach przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację zieleni oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§8. Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 319 "Subzbiornik Prochowice- Środa Śląska". Ochrona jego zasobów jest realizowana poprzez zasady gospodarki ściekowej, określone w przepisach niniejszej uchwały.

§9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki: 450m²;
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 10m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 75° - 90°;
- 3) nie ustala się parametrów nieruchomości wydzielonych do poszerzenia pasów drogowych oraz terenów infrastruktury technicznej.

§10. 1. Obszar objęty planem znajduje się:

- 1) w całości w zasięgu strefy immisji hałasu drogowego autostrady A4, wyrażonej wskaźnikiem LDWN= 55dB;
- 2) w części w zasięgu strefy immisji hałasu drogowego autostrady A4, wyrażonej wskaźnikiem LDWN= 60dB.

2. W zasięgu wymienionych stref obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy zdefiniowane w przepisach odrębnych.

§11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z:

- 1) drogi publicznej - dojazdowej: teren 1KDD.

2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogi wewnętrzne włączone do dróg publicznych, nie wyznaczone na rysunku planu. Dla dróg tych obowiązują następujące parametry:

- 1) minimalna szerokość pasa drogowego 15,00 m;
- 2) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych, obowiązuje realizacja placów do zawracania, o wymiarach min. 25,0 m x 25,0 m;
- 3) w rejonie skrzyżowań dróg należy stosować narożne ścieżki o wymiarach 5 m x 5 m.

3. Dopuszcza się modernizację istniejących i budowę nowych dróg.

4. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w formie stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej w minimalnej ilości:

- 1) 2 miejsca na 4 stanowiska pracy na jednej zmianie dla zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) 1 miejsce na 100 m² powierzchni całkowitej zabudowy dla zabudowy usługowej.

5. Liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć analogicznie, jak wskazano w przepisach odrębnych.

§12. 1. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących odcinków oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nowych naziemnych odcinków sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, w sytuacji braku możliwości spełnienia tego warunku, dopuszcza się realizację odcinków sieci na terenach przyległych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę użytkową z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza stosowanie indywidualnych ujęć wody.

3. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odbiór ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) nakaz podczyszczania ścieków technologicznych w zakresie określonym przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) dla terenów zabudowy: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z zastosowaniem studni chłonnych, zbiorników retencyjno- odparowujących lub innych urządzeń hydrotechnicznych służących zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych;
- 2) dla terenów komunikacji drogowej: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z zastosowaniem urządzeń podczyszczających lub innych urządzeń hydrotechnicznych służących zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych.

5. W zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej ;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 3) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci i urządzeń elektroenergetycznych
- 4) dopuszcza się montaż urządzeń wytwarzających energię z odnawianych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem urządzeń tego typu wykorzystujących siłę wiatru.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) budowę nowych sieci i urządzeń dystrybucyjnej sieci gazowej;
- 2) lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych.

7. W zakresie sieci i urządzeń telekomunikacji ustala się ich utrzymanie oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację. Dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych źródeł energii cieplnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują przepisy odrębne.

10. W zakresie melioracji dopuszcza się: poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług;
- 2) w granicach terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:
 - a) budynków gospodarczych,
 - b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych: 1KDD;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 2.40 jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.30 jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,
 - d) nie ustala się wymagań w zakresie form, nachylenia dachów oraz rodzajów ich pokrycia,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 35,00 m.

§14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna- główna;
- 2) szerokość pasa drogowego : 30,00 m (z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:
 - obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - elementów odwodnienia,
 - chodników, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo- jezdnych,
 - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga lokalna (fragment pasa drogowego przyległej drogi lokalnej);
- 2) szerokość pasa drogowego : od 6,00 do 8,00 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:

- obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - elementów odwodnienia,
 - chodników, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo- jezdnych,
- b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga dojazdowa (fragment pasa drogowego przyległej drogi dojazdowej);
- 2) szerokość pasa drogowego : od 4,00 do 18,50 m (z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:
 - obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - elementów odwodnienia,
 - chodników, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo- jezdnych,
 - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§17. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20% dla terenu 1PU, dla pozostałych terenów 0,1%.

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

§19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Kąty Wrocławskie.