

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie,
dla terenów w rejonie autostrady A4.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1073), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XXII/294/16 z dnia 29 września 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie autostrady A4, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie przyjętego uchwałą nr VII/57/15 z dnia 30 kwietnia 2015r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie autostrady A4, zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu.
2. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, które stanowi załącznik nr 2.
 - 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które stanowi załącznik nr 3.
4. W planie nie określa się:
 - 1) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak zabytków, krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej,
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych ze względu na brak takich terenów,
 - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§2

Oznaczenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących budowlami infrastruktury technicznej; linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; elementy budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrołapy, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściem, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż 1,5m;
- 2) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) przeznaczenie terenu – kategorie form zagospodarowania lub użytkowania lub grupy tych kategorii, które są określone na danym terenie lub w obiekcie,
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która dominuje (przeważa) w danym terenie lub obiekcie w sposób określony w ustaleniach planu,
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym w sposób określony w ustaleniach planu, przy czym dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia uzupełniającego,
- 6) teren – część obszaru wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem,
- 7) zabudowa przemysłowa – zabudowa służąca prowadzeniu działalności gospodarczej z zakresu produkcji, przetwórstwa lub montażu, magazynowania i składowania, hurtowni, produkcji rolnej i obsługi rolnictwa, logistyki, handlu hurtowego lub detalicznego, w tym sprzedaży paliw wraz z towarzyszącymi obiektami usługowymi, administracyjnymi, biurowymi, socjalnymi,
- 8) zabudowa usługowa – zabudowa służąca prowadzeniu działalności z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m², gastronomii, hotelarstwa, sportu, administracji i obsługi biurowej, rzemiosła,

kultury, opieki zdrowotnej lub weterynaryjnej, z wyłączeniem usług dla których określono ograniczenia poziomu hałasu (szpital, dom opieki społecznej, zabudowa związana ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, obiekty związane z rekreacją i wypoczynkiem),

- 9) infrastruktura techniczna – rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego oraz obiekty im towarzyszące.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

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

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§4

Ustala się następujące przeznaczenia terenów i odpowiadające im symbole:

- 1) teren zabudowy przemysłowej / teren zabudowy usługowej – P/U,
- 2) teren wód powierzchniowych śródlądowych – WS,
- 3) teren drogi publicznej - autostrada – KD-A,
- 4) teren drogi publicznej - lokalna – KD-L;
- 5) teren drogi publicznej - dojazdowa – KD-D.

§5

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych na działce zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy,
- 2) na każdym terenie dopuszcza się lokalizację urządzeń budowlanych,
- 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych.

§6

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ochrona Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 319 Subzbiornik Prochowice-Środa Śląska zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dotrzymanie standardów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych,
- 3) wykonanie dróg, placów postojowych i do zawracania samochodów należy przeprowadzić w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych i innych do podłoża i wód gruntowych,
- 4) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznaczyć na różne formy zieleni.

§7

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości, jednakże na obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości,
- 2) dla terenu 1.P/U ustala się:
 - a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 5000m², z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla infrastruktury technicznej powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2m²,
 - c) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20m, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dla infrastruktury technicznej szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 1m,
 - e) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 40⁰,
- 3) dla pozostałych terenów nie ustala się minimalnej powierzchni działki, minimalnej szerokości frontu działki oraz kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości.

§8

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji

- poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów,
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez istniejący i projektowany układ dróg z wyłączeniem autostrady,
 - 3) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych na terenie 1.P/U o szerokości nie mniejszej niż 12m, w przypadku wydzielania ślepej drogi wewnętrznej należy ją zakończyć placem manewrowym o wymiarach 24x24m, w miejscu włączenia drogi wewnętrznej do drogi publicznej należy wyznaczyć trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 10x10m,
 - 4) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiego te miejsca towarzyszą:
 - a) w przypadku zabudowy przemysłowej: 1 stanowisko postojowe na 2 zatrudnionych na jednej zmianie,
 - b) w przypadku zabudowy usługowej: 1 stanowisko postojowe na każde 40m² powierzchni użytkowej,
 - 5) lokalizacja miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych.

§9

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów dystrybucyjnej infrastruktury technicznej:
 - a) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i innych terenów publicznych,
 - b) odstępowania od zasady, o której mowa w lit. a) dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia,
 - c) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia terenu, w tym kolidującej z planowanym zainwestowaniem,
 - e) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, działki muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej a ich wielkość powinna odpowiadać potrzebom,
 - f) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z dystrybucyjnej sieci wodociągowej,
 - b) z indywidualnych ujęć wody,
 - c) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci wodociągowych,
- 3) odprowadzanie ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej lub przydomowych oczyszczalni ścieków lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) ustala się oczyszczenie ścieków powstających w wyniku procesów technologicznych we własnym zakresie, przed ich odprowadzeniem do lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej lub do zbiorników bezodpływowych,
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie nie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych:
 - systemem sieci kanalizacji deszczowej lub do innych odbiorników wód opadowych,
 - retencjonowanie lub rozsączanie na działce,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie nie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do cieku „Rów Kątecki” pod warunkiem, zachowania ilości odpowiadającej naturalnemu spływowi powierzchniowemu z terenu przed inwestycją,
 - c) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji deszczowej,
- 5) w zakresie melioracji: w przypadku wystąpienia kolizji funkcjonujących sieci i systemów drenarskich na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, sieci te i systemy drenarskie należy przebudować,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, za pomocą linii energetycznych napowietrzno-kablowych i kablowych, dystrybucyjnej sieci średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w formie linii napowietrznych, kablowych, napowietrzno-kablowych średniego i niskiego napięcia wraz z przyłączami oraz budowę stacji transformatorowych,
 - c) dopuszcza się wykonanie stacji transformatorowych w zależności od sposobu zagospodarowania

- terenów jako wbudowane lub obiekty wolnostojące na wydzielonych działkach lub na terenie własnym inwestora, z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu, dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w granicy działki,
- 7) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych w tym wykorzystujących energię wiatru o mocy mikroinstalacji,
 - 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci i przyłączy gazowych,
 - c) dopuszcza się indywidualne zbiorniki zaopatrzenia w gaz i związane z nimi instalacje;
 - 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o zasilanie:
 - gazem,
 - energią elektryczną,
 - paliwami ciekłymi i stałymi,
 - z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW,
 - b) obowiązuje stosowanie urządzeń o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - 10) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci i przyłączy teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem,
 - 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego.

Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

§10

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.P/U ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa przemysłowa,
 - b) zabudowa usługowa,
 - 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) zieleń,
 - d) parkingi.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3m, 6m, 50m od linii rozgraniczającej tereny oraz jak na rysunku planu,
 - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: do 35m,
 - 3) nie ustala się wymagań dotyczących form dachów, rodzajów ich pokrycia oraz ilości kondygnacji,
 - 4) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,01, maksymalną 5,0,
 - 5) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 90%,
 - 6) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 10% powierzchni działki budowlanej,
 - 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę przemysłową / zabudowę usługową na 5000m²,
 - 8) wzdłuż „Rowu Kąteckiego” należy zapewnić dojazd dla pojazdów służących do wykonywania robót konserwacyjno - remontowych ciekłu.

§11

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.WS ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe („Rów Kątecki”);
 - 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) budowle przeciwpowodziowe,
 - c) urządzenia wodne.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakazuje się wznoszenia budynków.

§12

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KD-A ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: droga publiczna - autostrada (część drogi krajowej - A4);
 - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 18m do 30m oraz jak na rysunku planu,
 - 2) dopuszcza się elementy ochrony akustycznej,
 - 3) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§13

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KD-L ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: droga publiczna - lokalna,
 - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 19m do 23m oraz jak na rysunku planu,
 - 2) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KD-D ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: droga publiczna – dojazdowa,
 - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 15m oraz jak na rysunku planu,
 - 2) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§15

Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla terenów objętych planem następującą wielkość stawki procentowej:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.P/U, w wysokości 20%,
- 2) dla pozostałych terenów, w wysokości 1%.

§16

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

§17

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej