

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA i GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów
Sośnica – Różaniec i Krobielowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXX/302/13 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów Sośnica – Różaniec i Krobielowice, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, uchwalonego uchwałą nr L/527/14 z dnia 7 listopada 2014 r. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych Sośnica-Różaniec i Krobielowice zwany dalej planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1: 2000 - załącznik nr 1, stanowiący integralną część uchwały,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu - załącznik nr 2,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.
3. Następujące elementy rysunku planu są ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 4) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów.
4. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

§ 2

Z uwagi na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji i numerem,

- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, ograniczającą powierzchnię terenu, na której można lokalizować nowe budynki i budowle; linia ta nie dotyczy:
 - a) podziemnych części obiektów budowlanych zagłębionych poniżej poziomu terenu,
 - b) obiektów, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - c) urządzeń terenowych komunikacji,
 - d) portierni,
 - e) osłon śmietnikowych,
- 3) **przemysłu** - należy przez to rozumieć produkcję, magazyny, bazy transportu i logistyki, stacje paliw, składy wraz z zapleczem administracyjno-socjalnym,
- 4) **usługach** - należy przez to rozumieć administrację, finanse, handel, a także usługi świadczone dla ludności w ramach działalności gospodarczej takie jak rzemiosło, obsługa transportu, biura,
- 5) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć zielenią towarzyszącą obiektom budowlanym, ogrody, arboreta, zieleńce.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących przed wejściem w życie planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały.
2. Dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy działek.
3. Od strony dróg publicznych nie dopuszcza się ogrodzeń o monolitycznych przęsłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych.
4. Zakazuje się stosowania pełnych ogrodzeń od strony dróg publicznych oraz w rejonie skrzyżowań z drogą publiczną.
5. Dla infrastruktury technicznej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:
 - 1) intensywności zabudowy,
 - 2) powierzchni terenu biologicznie czynnego,
 - 3) wysokości zabudowy,
 - 4) szerokości elewacji.
6. Powierzchnia tablicy reklamowej nie może być większa niż 6 m².

§ 5

Warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a wody z tych nawierzchni odprowadzić, zgodnie z ustaleniami §12 ust. 5, za pośrednictwem separatorów olejów i benzyn; zanieczyszczenia winny być zneutralizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Na terenach gospodarki odpadami oznaczonych symbolem O nie dopuszcza się składowania, segregacji i przetwarzania odpadów niebezpiecznych.
3. Tereny, o których mowa w ust. 2 należy zabezpieczyć przed przenikaniem substancji szkodliwych do powierzchni ziemi.
4. Działalność z zakresu gospodarki odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Przed rozpoczęciem prac ziemnych pokrywą glebową należy złożyć w przyzmy i wykorzystać na innych terenach, np. wymagających rekultywacji.
6. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się, iż wyrobiska poeksploatacyjne należy zrehabilitować, zgodnie z ustaleniami planu.

§ 6

Warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Granice obszaru objętego planem są tożsame z granicą strefy „OW” ochrony archeologicznej - obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych przy ziemnych robotach budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7

Ustalenia dotyczące parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami szczegółowymi.
2. Należy przyjąć odległość zabudowy od dróg wewnętrznych, dopuszczonych na terenach w ustaleniach szczegółowych, na co najmniej 5 m od granicy drogi lub co najmniej 6 m od krawędzi jezdni.
3. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy określa rozdział III.
4. Ustala się minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0.
5. Ustala się maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 6. na terenach P/U.1 i P/U.2 na 3,
 7. na terenach O.1, O.2 i PE na 0,1.
8. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 20% powierzchni działki budowlanej.
9. Miejsca do parkowania winny być realizowane w poziomie terenu lub jako parkingi podziemne w ilości:
 - 1) dla zabudowy produkcyjnej na terenach P/U – minimum 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni zabudowy, z wyłączeniem powierzchni magazynów, składów i pomieszczeń infrastruktury technicznej lub minimum 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
 - 2) dla usług na terenach P/U – minimum 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej lub minimum 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - 3) dla terenów O.1 i O.2 – po minimum 1 miejscu parkingowym na każdym terenie,
 - 4) dla terenu PE – minimum 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, przy czym dopuszcza się zlokalizowanie miejsc parkingowych na terenie P/U.2,
 - 5) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy wyznaczyć ilość miejsc do parkowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych w przepisach odrębnych, w tym terenów górniczych, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. W granicach planu występuje Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska”, gromadzący wody w trzeciorzędowych utworach porowych.
2. Obszar planu znajduje się w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Bystrzyca od Zbiornika Mietków do Strzegomki o kodzie PLRW60002013479, która stanowi część scalonych wód Bystrzyca d Zbiornika Mietków włącznie do Strzegomki (SO0808), dla której obowiązują przepisy odrębne.

3. Na obszarze planu znajduje się udokumentowane złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Sośnica”, którego eksploatację należy prowadzić zgodnie z uzyskaną koncesją.
4. Określa się granice terenu górniczego „Sośnica I” i obszaru górniczego „Sośnica”.
5. Wyrobiska na terenie górniczym należy zabezpieczyć przed osuwaniem się mas ziemnych i zapewnić stateczność geotechniczną skarp.

§ 9

Granice obszarów wymagających rekultywacji

1. Po zaprzestaniu wydobywania obowiązuje rekultywacja terenu oznaczonego symbolem PE w kierunku:
 - 1) wodnym,
 - 2) leśnym,
 - 3) rolniczym,
 - 4) gospodarki odpadami – składowisko odpadów innych niż niebezpieczne.
2. Ustala się rekultywację składowiska odpadów w kierunku leśnym lub rolnym.
3. Dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb rekultywacji niezanieczyszczonej gleby, odpadów wydobywczych innych niż niebezpieczne oraz obojętnych.

§ 10

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Dopuszcza się scalenie i podział działek.
2. Ustala się minimalną powierzchnię działki na 600 m², z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Dla infrastruktury technicznej określa się minimalną powierzchnię działki na 20 m².
4. Ustala się minimalną szerokość frontu wydzielanych działek na 20 m, z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Dla infrastruktury technicznej określa się minimalną szerokość działki na 5 m.
6. Dopuszcza się wydzielenie dróg innych niż wyznaczone liniami rozgraniczającymi, przy uwzględnieniu:
 - 1) szerokości drogi wewnętrznej – minimum 10 m,
 - 2) ścież na trójkąty widoczności przy skrzyżowaniach dróg – minimum 5 x 5 m,
 - 3) placu manewrowego na zakończeniu nieprzelotowych dróg – minimum 12,5 x 12,5 m.
7. Obowiązuje kąt położenia nowych granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70 do 110 stopni.
8. Wydzielane działki muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.

§ 11

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Na terenach R oraz ZL zakazuje się wznoszenia budynków.
2. Zakazuje się zabudowy niezwiązanej z funkcją eksploatacji lub rekultywacji złoża na terenie udokumentowanego złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Sośnica”.
3. Na obszarze planu obowiązują ograniczenia, wynikające z położenia w strefie otoczenia lotniska Wrocław-Strachowice - zakaz budowy obiektów o wysokości przekraczającej 190 m n.p.m..
4. Dla terenów, przez które przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy spełnić wymagania przepisów odrębnych.
5. Zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.
6. Zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW.

§ 12

Warunki i zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Projektowane sieci infrastruktury technicznej dopuszcza się prowadzić na wszystkich terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w obrębie linii rozgraniczających ulic, w sposób niekolidujący z funkcją komunikacyjną.

2. **Zaopatrzenie w wodę** - z sieci wodociągowej, a do czasu jej realizacji dopuszcza się dostawę wody z indywidualnych studni.
3. **Odprowadzenie ścieków komunalnych** – do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej uruchomienia – do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki lub lokalnych oczyszczalni ścieków, z obowiązkiem likwidacji zbiorników na ścieki po podłączeniu obiektów do sieci kanalizacji sanitarnej.
4. **Odprowadzenie ścieków przemysłowych** – w sposób określony w ust. 3, po uprzednim podczyszczeniu ścieków na własnym terenie do wartości zanieczyszczeń, dopuszczalnych przepisami odrębnymi.
5. **Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:**
 - 1) do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku jej braku w sposób określony w pkt 2;
 - 2) do zbiorników na wody opadowe i roztopowe na własnym terenie, przy czym w przypadku wód opadowych i roztopowych na terenach oznaczonych symbolem O obowiązuje, przed ich odprowadzeniem podczyszczenie na własnym terenie do wartości zanieczyszczeń, dopuszczalnych przepisami odrębnymi.
6. **Zaopatrzenie w energię elektryczną:**
 - 1) dopuszcza się rozbudowę sieci dystrybucyjnej elektroenergetycznej,
 - 2) dopuszcza się dostawę energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §11 ust.6.
7. **Zaopatrzenie w energię cieplną:**
 - 1) dopuszcza się ogrzewanie obiektów z indywidualnych kotłowni z zastosowaniem urządzeń technicznych o niskim stopniu zanieczyszczeń środowiska;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.
8. **Zaopatrzenie w gaz:** dopuszcza się budowę sieci gazowej oraz zbiorników na gaz.
9. **Gromadzenie i usuwanie odpadów:**
 - 1) ustala się wywóz odpadów powstałych na obszarze planu na składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) na terenach oznaczonym symbolem O ustala się przeznaczenie na gospodarkę odpadami,
 - 3) na terenie oznaczonym symbolem PE dopuszcza się rekultywację w kierunku gospodarki odpadami.
10. **Telekomunikacja:**
 - 1) przewody sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się realizować na każdym terenie oraz układać w pasie drogowym,
 - 2) istniejącą sieć teletechniczną w miejscach kolizji z projektowanym układem komunikacyjnym oraz infrastrukturą techniczną należy przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 3) dopuszcza się maszty telekomunikacyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13

Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji

Obsługę komunikacyjną obszaru planu stanowić będą:

- 1) publiczna droga powiatowa nr 2016D, położona poza obszarem planu, przy jego północnej granicy,
- 2) istniejąca gminna droga dojazdowa, oznaczona symbolami KDD i KDW,
- 3) droga transportu rolnego, oznaczona symbolem KDR,
- 4) drogi wewnętrzne niewydzielone na rysunku planu, dopuszczone do realizacji na obszarze planu, dla których określa się następujące parametry:
 - a) minimalna szerokość pasa drogowego 10 m,
 - b) na zakończeniu nieprzelotowych dróg wymagany jest plac manewrowy o wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m,
 - c) przy skrzyżowaniach obowiązuje ścięcie na trójkąt widoczności minimum 5 m x 5 m.

§ 14

Stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 5% dla terenów P/U, PE, O oraz 0,1% dla pozostałych terenów.

ROZDZIAŁ III PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 15

1. Wyznacza się tereny produkcyjno-usługowe, oznaczone symbolem **P/U.1 i P/U.2**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przemysł,
 - 2) usługi.
2. Na terenach P/U.1 i P/U.2 dopuszcza się:
 - 1) zieleń urządzoną,
 - 2) zbiorniki wodne dla gromadzenia wód opadowych i roztopowych oraz przeciwpożarowe,
 - 3) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 4) drogi wewnętrzne, place, dojścia i parkingi.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 600 m², z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od granicy drogi powiatowej nr 2016D - w odległości 15 m,
 - b) od linii rozgraniczającej drogi KDD - w odległości 6 m,
 - c) od linii rozgraniczającej drogi KDW - w odległości 3 m,
 - 3) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – maksymalnie 16 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
 - b) dla urządzeń wyposażenia technologicznego produkcji i infrastruktury technicznej – maksymalnie 190 m n.p.m.,
 - 4) dachy:
 - a) na terenie P/U.1 dopuszcza się dowolne ukształtowanie i pokrycie dachów,
 - b) na terenie P/U.2 – dachy strome dwuspadowe lub naczółkowe, o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglonym.
4. Dojazd – z drogi KDD oraz przez istniejące zjazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16

1. Wyznacza się teren powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych, oznaczony symbolem **PE**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) powierzchniowa eksploatacja surowców naturalnych,
 - 2) obsługa powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych.
2. Na terenie PE dopuszcza się:
 - 1) infrastrukturę techniczną,
 - 2) drogi wewnętrzne, place, dojścia i parkingi,
 - 3) wody powierzchniowe.
3. Na terenie PE obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się, na czas prowadzonej eksploatacji, montaż kontenerowego zaplecza socjalno-biurowego, nietrwale związanego z gruntem,

- 2) wysokość obiektu, o którym mowa w pkt 1, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 4,5 m,
- 3) dopuszcza się dowolne ukształtowanie i pokrycie dachu.
4. Dojazd - z drogi KDD oraz przez istniejące zjazdy z drogi powiatowej poprzez teren P/U.2 i ZL.3.

§ 17

1. Wyznacza się tereny gospodarki odpadami, oznaczone symbolami O.1 i O.2, dla których ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) segregacja odpadów innych niż niebezpieczne,
 - 2) zieleń naturalna – na obszarze zamkniętego składowiska odpadów na terenie O.1,
 - 3) składowanie odpadów innych niż niebezpieczne na terenie O.2.
2. Na terenach O.1 i O.2 dopuszcza się:
 - 1) zieleń urządzoną,
 - 2) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 3) drogi wewnętrzne, place, dojścia i parkingi.
3. Obowiązuje rekultywacja składowiska odpadów w kierunku leśnym lub rolnym.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) obiekty obsługi dopuszcza się wyłącznie poza terenem składowiska,
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów obsługi w granicy drogi dojazdowej,
 - 3) wysokość zabudowy, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 4,5 m,
 - 4) szerokość elewacji ustala się na od 3 m do 8 m,
 - 5) dopuszcza się dowolne ukształtowanie i pokrycie dachu.
5. Dojazd - z drogi KDW.

§ 18

1. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone symbolami ZL.1 i ZL.2, dla których ustala się przeznaczenie na lasy.
2. Dojazd - z drogi KDW.

§ 19

1. Wyznacza się teren zieleni, oznaczony symbolem Z, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) teren zadrzewień,
 - 2) zieleń urządzona,
 - 3) droga wewnętrzna, infrastruktura techniczna i urządzenia technologiczne dla potrzeb eksploatacji złoża surowców naturalnych na terenie PE.
2. Dojazd - z dróg gminnych i drogi powiatowej poprzez teren P/U.2.

§20

1. Wyznacza się teren rolniczy, oznaczony symbolem **R**.
2. Dla terenu R ustala się jako podstawowe przeznaczenie - uprawy rolne.
3. Dojazd – z drogi transportu rolnego KDR.

§21

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się przeznaczenie na publiczną drogę gminną klasy dojazdowej „D”.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających -12 m.
3. W pasie drogowym dopuszcza się infrastrukturę techniczną

§22

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się przeznaczenie na drogę wewnętrzną.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających:
 - 1) na odcinku od granicy z drogą KDD do terenu lasu ZL.1 – 10 m,
 - 2) na odcinku pomiędzy terenami ZL.1 a ZL.2, do granicy terenu PE- zmienna, pas drogowy zgodny z granicami działki drogowej.
3. W pasie drogowym dopuszcza się infrastrukturę techniczną

§23

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDR** ustala się przeznaczenie na drogę transportu rolnego.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodna z granicami działki nr 7/5.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 24

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie

§ 25

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