



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 28 grudnia 2016 r.

Poz. 6010

### UCHWAŁA NR XXV/323/16 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 24 listopada 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, w rejonie ulicy Ryszarda Chomicza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. 2016. 446 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. 2016. 778 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XII/143/15 z dnia 29 października 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, w rejonie ulicy Ryszarda Chomicza, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie wprowadzonej uchwałą nr VII/57/15 z dnia 30 kwietnia 2015r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, w rejonie ulicy Ryszarda Chomicza, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1 000 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.

4. Szczegółowy przebieg granicy obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- rozumie się przez to linie, które nie może przekroczyć żaden element budynku, z wyjątkiem okapów, gzymsów, balkonów, galerii, werand, wykuszy, zadaszeń wejściowych, tarasów lub schodów zewnętrznych, które mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą uzbrojenia terenu, ogrodzeń, portierni;
- 2) obecnych granicach drogi - rozumie się przez to sytuację, w której wszystkie nieruchomości wyznaczone liniami rozgraniczającymi są już częścią obecnego (w dniu uchwalenia niniejszego planu miejscowego) pasa drogowego drogi publicznej; w tej sytuacji ustalenia niniejszego planu nie wskazują konieczności dokonywania dodatkowych wydzielen pod drogę;

3) obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu, parkingi, garaże, budynki gospodarcze, portiernie, zieleń oraz ogrodzenia.

§ 3. 1. W planie określa się elementy wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie takich elementów w obszarze objętym planem;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie takich terenów w obszarze objętym planem;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na niewystępowanie takich terenów w obszarze objętym planem.

3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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

§ 4. 1. W zakresie przeznaczenia terenów wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ograniczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny produkcyjno-usługowe, oznaczone symbolem 1P/U;
- 2) tereny dróg publicznych - autostrada, oznaczone symbolami 1KDA;
- 3) tereny dróg publicznych - zbiorczych, oznaczone symbolem 1KDZ;
- 4) tereny dróg publicznych - lokalnych, oznaczone symbolem 1KDL.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wskazano rozmieszczenie przestrzenne poszczególnych terenów, o których mowa w ust. 1, z zasięgiem zgodnym z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczono lokalizację zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) wskazano maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z par. 8 ust. 2 pkt 6 lit. a;
- 4) wskazano maksymalną wysokość budowli zgodnie z par. 6 ust. 4 pkt 2 lit. f;
- 5) wskazano, w sytuacji scaleń i podziałów nieruchomości, minimalne parametry działek zgodnie z par. 6 ust. 3 pkt 2;
- 6) wskazano ograniczenia w lokalizacji elementów zgodnie z par. 6 ust. 4 pkt 2 lit. a, b, c, d, e.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się zakaz powodowania przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych w szczególności w zakresie emisji: ciepła, hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się zagospodarowanie terenu w sposób harmonijny z uporządkowanymi relacjami kompozycyjnymi i estetycznymi.

§ 5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w granicach wskazanych na rysunku planu, w której:

- 1) zlokalizowane są stanowiska archeologiczne nr 7/19 AZP 81-27, nr 9/21 AZP 81-27, nr 12/60 AZP 81-27 których obszary należy wyłączyć spod zadrzewienia;
- 2) w sytuacji prowadzenia inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 6. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznacza się przestrzeń publiczną w liniach rozgraniczających:

- 1) terenu 1KDA, w którym:
  - a) ustala się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
  - b) dopuszcza się uzbrojenie terenu i zieleń;
- 2) terenów 1KDZ, 1KDL, w których:
  - a) ustala się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
  - b) dopuszcza się uzbrojenie terenu, zieleń.

2. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) ustala się zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem autostrady i innych dróg;
- 2) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) ustala się zakaz przedsięwzięć mogących powodować zanieczyszczenia znajdującego się poza obszarem opracowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 „Zbiornik Prochowice – Środa Śląska”.

3. W zakresie 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) w sytuacji, o której mowa w pkt 1, ustala się:
  - a) minimalną wielkość działki na 5000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem lit. b);
  - b) minimalną wielkość działki na 2 m<sup>2</sup> przeznaczoną pod lokalizację uzbrojenia terenu,
  - c) minimalną szerokość frontu działki na 20 m, z zastrzeżeniem lit. d);
  - d) minimalną szerokość frontu działki na 1 m pod lokalizację uzbrojenia terenu,
  - e) kąt pomiędzy 75° a 115° położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego,
  - f) dla każdej działki z poszczególnych terenów należy zapewnić dostęp do drogi publicznej.

4. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) w strefie uciążliwości akustycznych od autostrady A4 należy stosować ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych,
- 2) w całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji:
  - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szpitali,
  - c) domów opieki społecznej,
  - d) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - e) obiektów związanych z rekreacją i wypoczynkiem,
  - f) budowli o wysokości wyższej niż 35 m.

§ 7. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych z wyłączeniem autostrady;
- 2) dla elementów komunikacji wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu:
  - a) w wypadku nieprzelotowej formy ustala się ich minimalną szerokość na 10 m i wykonanie placu manewrowego o minimalnych wymiarach 12,5 x 12,5 m,
  - b) w wypadku przelotowej formy ustala się ich minimalną szerokość na 12 m,
  - c) przy włączeniu do dróg należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5 m x 5 m,
- 3) ustala się, na całym obszarze objętym planem, obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) 1 miejsce na każde 5 stanowiska pracy na jednej zmianie w obiektach produkcyjnych, składowych i magazynowych, baz transportowych, stacji paliw;
- 4) w sytuacji, o której mowa w pkt 3, należy wyznaczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w minimalnej liczbie stanowisk postojowych, analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu;
- 5) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 3 i 4, realizować należy jako parkingi lub garaże;
- 6) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym następować ma przez teren oznaczony symbolem 1KDZ, oraz wiadukt nad autostradą A4, poprzez teren 1KDA.

2. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się wszystkie nowe przewody wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne w formie podziemnej;
- 2) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych;
- 3) w sytuacji wskazanej w pkt 2 stosować należy ustalenia pkt 1;
- 4) ustala się prowadzenie nowych przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg;
- 5) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 4, dopuszcza się prowadzenie przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych innymi terenami;
- 6) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym następować ma z zastosowaniem sieci nie kolidujących z parametrami układu zewnętrznego;
- 7) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej, w tym do celów przeciwpożarowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację ujęć wody wyłącznie do celów gospodarczych lub technologicznych.

4. W zakresie systemu odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania i magazynowania ścieków.

5. W zakresie systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub do innych odbiorników wód opadowych;
- 2) dopuszcza się stosowanie studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora.

6. W zakresie systemu elektroenergetycznego:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci średniego napięcia, niskiego napięcia, lub z urządzeń o których mowa w ust. 2 pkt 7;
- 2) dopuszcza się przebiegi sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.

7. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej lub indywidualnych systemów zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł, z zastosowaniem urządzeń nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, w tym z urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 7.

9. W zakresie systemu telekomunikacyjnego:

- 1) dopuszcza się dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w zakresie łączności.

10. W zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. W zakresie systemu melioracyjnego:

- 1) dopuszcza się budowę nowych elementów systemu lub przebudowę istniejących;
- 2) ze względu na możliwość występowania nie zinwentaryzowanych sieci drenarskich, ustala się przebudowę istniejącego systemu drenarskiego w sytuacji kolizji z planowanym zainwestowaniem.

## **Rozdział 2.** **Przepisy szczegółowe**

§ 8. 1. Dla terenu 1P/U ustala się przeznaczenie – tereny produkcyjno-usługowe.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się:
  - a) obiekty produkcyjne, w tym produkcji energii elektrycznej,
  - b) obiekty usługowe,
  - c) magazyny i składy,
  - d) bazy transportowe,
  - e) stacje paliw,
  - f) wiaty i silosy,
  - g) obiekty towarzyszące;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 5,0;
- 5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
  - a) od 7 m do 10 m od terenu oznaczonego symbolem 1KDA,
  - b) 20 m od terenu oznaczonego symbolem 1KDZ,
  - c) 6 m od terenu oznaczonego symbolem 1KDL,
- 6) dla budynków ustala się:
  - a) maksymalną wysokość na 35 m,

- b) w zakresie gabarytów obiektów dowolne szerokości elewacji,
- c) kształt dachu – płaskie, spadziste - jedno, dwu, wielospadowe, lub o nietypowych kształtach,
- d) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych,
- e) dowolny rodzaj i kolor pokrycia dachu.

§ 9. 1. Dla terenu 1KDA ustala się przeznaczenie - tereny dróg publicznych - autostrada.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi część autostrady A4 przebiegającej poza granicą obszaru objętego planem.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość od 2 m do 24 m w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się zieleń, elementy ochrony akustycznej o maksymalnej wysokości 8 m.

§ 10. 1. Dla terenu 1KDZ ustala się przeznaczenie - tereny dróg publicznych - zbiorczych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość na 20 m, z lokalnymi poszerzeniami, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się wydzielenie chodników, ścieżek rowerowych, pasów zieleni i zatok autobusowych.

§ 11. 1. Dla terenu 1KDL ustala się przeznaczenie - tereny dróg publicznych - lokalnych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość od 15 m do 32 m, z lokalnymi poszerzeniami, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się wydzielenie chodników, ścieżek rowerowych, pasów zieleni i zatok autobusowych.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 12. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 10%.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*J. Wojciechowski*



---

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/323/16  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 24 listopada 2016 r.

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.

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Kątach Wrocławskich stwierdza, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą realizowane w ramach potrzeb i możliwości wykonawczych gminy, oraz mogą być finansowane z budżetu gminy, ze środków pozyskiwanych z funduszy, a także ze środków zewnętrznych.



---

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/323/16  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 24 listopada 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwagi nie wpłynęły. Nie występuje konieczność dokonania ich rozpatrzenia.