

- P R O J E K T -

Uchwała Nr/...../2016

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia 2016 r.

w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulicy Stefana Okrzei

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. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 1830) oraz w związku z uchwałą Nr XLIX/516/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulicy Stefana Okrzei, oraz po stwierdzeniu, iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie wprowadzonej uchwałą Nr VII/57/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 kwietnia 2015 r. uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie dla terenów w rejonie ulicy Stefana Okrzei, zwany dalej planem.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały, stanowi załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały;
 - 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 3 do uchwały.
3. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunku planu.

§2

1. Ilekroć w uchwale występuje termin:
 - 1) **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
 - 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach

planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami, przy czym elementy zabudowy typu: okapy, wiatrolapy, balkony, werandy, wykusze, zadaszenia, schody nie mogą przekraczać tych linii więcej niż 1,5 m;

4) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, mierzoną po zewnętrznym obrysie murów;

5) **przeznaczenie terenu**- należy przez to rozumieć określony w uchwale sposób przeznaczenia terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych z nim związanych;

6) **urządzenia sportowo-rekreacyjne** – należy przez to rozumieć urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji.

§3

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony archeologicznej;
- 6) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia;

§4

1. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **RM**;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 3) teren rolny, oznaczony symbolem **R**;
- 4) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

§5

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla terenów RM dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych;
- 2) maksymalną wysokość ogrodzeń ustala się na 2 m;
- 3) od strony drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL1 zakazuje się lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami RM dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych oraz szyldów z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt. 5 i 6;
- 5) maksymalna powierzchnia jednej tablicy reklamowej nie może przekraczać 3 m²;
- 6) maksymalna powierzchnia jednego szyldu nie może przekraczać 3 m².

§6

1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarze objętym planem nie znajdują się obszary podlegające ochronie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;

- 2) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach szczególnych:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 „Subzbiornik Prochowice-Środa Śląska”.

§7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę ochrony archeologicznej „OW”, w granicach przedstawionych na rysunku planu, dla której obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych przy wszelkich zmierzaniach inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na terenie objętym planem ustala się następujące elementy przestrzeni publicznej:
 - a) teren drogi KDL,
 - b) teren zieleni urządzonej ZP;
- 2) na terenie drogi publicznej KDL, w obrębie linii rozgraniczających, ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych nie związanych funkcjonalnie z drogą, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) na terenach, o których mowa w pkt. 1, dopuszcza się zielenią towarzyszącą, małą architekturę oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) na terenie ZP dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 3m².

§9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, ujęcia wody ani granice stref ochronnych od ujęć wody, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy.

§10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się scalenie działek geodezyjnych, pod warunkiem spełnienia przez nowo powstałą działkę wymogów określonych w pkt. 2 i 4;
- 2) powierzchnia nowo wydzielonej działki dla zabudowy zagrodowej RM nie może być mniejsza niż 3000 m²;
- 3) szerokość frontu działki dla zabudowy zagrodowej RM nie może być mniejsza niż 6 m;
- 4) powierzchnia działki dla terenów zieleni urządzonej ZP nie może być mniejsza niż - 900 m²;

- 5) szerokość frontu działki dla terenów zieleni urządzonej ZP nie może być mniejsza niż 5m;
- 6) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni stosownej do potrzeb;
- 7) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 50°.

§11 Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach prawa ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem R ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy związanej z produkcją rolniczą, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem ZP ustala się zakaz lokalizacji zabudowy;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem ZP dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 5) ustala się pas technologiczny od napowietrznej linii energetycznej niskiego napięcia, w odległości po 3 m od osi linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach którego obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 6) w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej lub jej skablowania ograniczenia zawarte w pkt 1 nie obowiązują.

§12 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach ujętych w planie;
- 2) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) sieci infrastruktury technicznej należy realizować, jako podziemne, z dopuszczeniem realizacji napowietrznych przyłączy do budynków od istniejących sieci napowietrznych;
- 4) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym dopuszcza się, jako podziemne lub nadziemne, wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty;
- 5) obsługa komunikacyjna obszaru planu poprzez istniejącą drogę publiczną klasy L oznaczoną symbolem KDL1 oraz istniejącą drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW1;
- 6) na terenach R i RM dopuszcza się realizację nowych dróg transportu rolnego o szerokości min. 6,0 m;
- 7) na całym obszarze objętym planem ilość miejsc postojowych zaopatrzonej w kartę parkingową należy wyznaczyć analogicznie, jak wskazano w przepisach odrębnych
- 8) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych z indywidualnych ujęć wody;
- 9) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;

10)w zakresie kanalizacji deszczowej ustala się: wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach działki lub odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej.

11)w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a)z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia z zastrzeżeniem lit. b,
- b)dopuszcza się lokalizowanie mikro instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 40 kW, z wyjątkiem wolnostojących elektrowni wiatrowych,
- c)dla lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
- d)dopuszcza się skablowanie linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12)w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a)zaopatrzenie z sieci gazowej,
- b)dopuszcza się stosowanie indywidualnych form zaopatrzenia w gaz;

13)w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- a)dopuszcza się stosowanie indywidualnych sposobów ogrzewania,
- b)dopuszcza się stosowanie paliw stałych, płynnych i gazowych, w szczególności charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi,
- c)dopuszcza się lokalizowanie mikro instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 40 kW;

14)w zakresie gospodarki odpadami ustala się: gromadzenie odpadów w odpowiednich pojemnikach na terenie nieruchomości oraz ich dalsze zagospodarowanie według przyjętego na terenie gminy systemu i zgodnie z przepisami odrębnymi;

15)w zakresie telekomunikacji ustala się: zaopatrzenie poprzez sieć telefoniczną lub nadajniki telekomunikacyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: tereny, których przeznaczenie zmienia plan, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§14.1.Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM1** i **RM2** ustala się przeznaczenie podstawowe - **zabudowa zagrodowa**.

2.Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy – maks. 60% działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale od 0,1 do 0,6;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych – maks. 2, w tym poddasze użytkowe;
- 5) wysokość budynków nie może przekraczać 12m mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu;
- 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° dla zabudowy mieszkaniowej;
- 7) dowolna geometria dachów, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 10 do 45° dla budynków i obiektów gospodarczych i inwentarskich;

- 8) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.;
- 9) pokrycie dachowe dachów pochyłych – dachówka lub materiał dachówkopodobny, w kolorze od czerwieni do brązu lub szaro-grafitowym;
- 10) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z PCV;
- 11) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 2 stanowiska na jedno mieszkanie;
- 12) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających tereny RM1 od terenu KDW1;
- 13) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od 6,0 m do 7,3m od linii rozgraniczających tereny RM2 od terenu KDW1;
- 14) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od 6,0 m do 7,3m od linii rozgraniczającej tereny RM2 od terenu KDL1;
- 15) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej tereny RM1 od terenu KDL1.

§15.1.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP1**ustala się przeznaczenie podstawowe - **zieleń urządzona, parkowa**.

2. Dopuszcza się:

- 1)urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 2)obiekty małej architektury.

§16.1.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R1**ustala się przeznaczenie podstawowe - **teren rolny**.

§17.1.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe - **droga publiczna lokalna**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10,0 m do 13,0 m.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację chodników i ścieżek rowerowych.

§18.1.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW1** ustala się przeznaczenie podstawowe - **droga wewnętrzna**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się zieleń towarzysząca.

3.Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5 m do 6 m.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§19 Na obszarze objętym planem obowiązuje stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wymiarze 10 %.

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

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

*Przewodniczący Rady
Miejskiej
w Kątach Wrocławskich*