

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Pietrzykowice, dla terenów w rejonie ulicy
Radarowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645) oraz art. 3 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, poz. 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVI/375/13 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 września 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice, dla terenów w rejonie ulicy Radarowej, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (Uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XXV/234/12 z dnia 27 września 2012r.) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice, dla terenów w rejonie ulicy Radarowej, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
2. W planie nie określa się następujących zagadnień wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich dóbr kultury;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów obsuwania się mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów i obiektów.

§ 2

1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:
 - 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, ganków i innych podobnych elementów, które nie mogą wykraczać poza tę linię o więcej niż 2 m;
 - 2) **obowiązująca linia zabudowy** - linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku, linia ta nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu, a także balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do

- budynków, ganków i innych podobnych elementów, które nie mogą wykraczać poza tę linię o więcej niż 2 m;
- 3) **obszar zabudowany** – należy przez to rozumieć obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony jego lub ich zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych na poziomie terenu;
 - 4) **przeznaczenie terenu** – funkcja terenu identyfikowana przez obiekty z przeznaczeń terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
 - 5) **przeznaczenie podstawowe terenu** – funkcja terenu, która powinna dominować na danym terenie;
 - 6) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – funkcja terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
 - 7) **sieci uzbrojenia** – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także urządzenia monitoringu;
 - 8) **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem.
2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3

1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - 2) linie rozgraniczające tereny;
 - 3) symbole terenów;
 - 4) obszar i symbol wydzielenia wewnętrznego;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 6) obowiązujące linie zabudowy;
 - 7) miejsce zmiany linii zabudowy.
3. Nie wymienione w ust. 2 oznaczenia rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
5. 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.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu określonym jako :
 - 1) **biura** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków lub ich części, w których prowadzi się działalność biurową, projektową, bankową, administracyjną, kancelaryjną, pocztową, działalność instytucji i przedstawicielstw, wraz z obiektami

- towarzyszącymi, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innego przeznaczenia terenu;
- 2) **handel detaliczny małopowierzchniowy** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów o powierzchni sprzedaży do 100 m², służących sprzedaży detalicznej, wraz z obiektami towarzyszącymi, nie należącymi do innego przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
 - 3) **infrastruktura drogowa** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: place, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty do parkowania, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
 - 4) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej, obiekty infrastruktury wodociągowej, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
 - 5) **usługi drobne** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: punkty usług szewskich, krawieckich, fotograficznych, poligraficznych, jubilerskich, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, stolarskich, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i odnowy biologicznej, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia.
2. Na każdym terenie dopuszcza się zielen i inne tereny biologicznie czynne, małą architekturę i urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na tym terenie.

§ 5

Ustala się następujące zasady dotyczące ukształtowania **zabudowy i zagospodarowania terenów**:

- 1) poza innymi zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) nie dopuszcza się ogrodzeń o monolitycznych przesłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 3) dla infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:
 - a) udziału powierzchni obszaru zabudowanego,
 - b) intensywności zabudowy,
 - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 4) dopuszcza się wyłącznie nośniki reklamowe, których powierzchnia tablicy reklamowej nie może być większa niż 1 m²;
- 5) nie dopuszcza się wolnostojących nośników reklamowych;
- 6) maksymalna wysokość budowli nie może przekraczać 9 m, przy czym ograniczenie to nie dotyczy budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia z zastrzeżeniem pkt 7;

- 7) na obszarze planu obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Wrocław Strachowice, pokazane na rysunku planu.

§ 6

1. Obszar planu znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319, subzbiornik Prochowice-Środa Śląska, gromadzącego wody w trzeciorzędowych utworach porowych.
2. W obrębie obszaru planu występuje obszar ograniczonego użytkowania utworzony Rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego nr 71 z dnia 8 stycznia 2003r., (Dz. U Woj. Dolnośląskiego nr 3 poz. 71 z dnia 17 stycznia 2003r.) w którym zabroniona jest budowa obiektów, w których mogą czasowo lub stale przebywać ludzie.
3. W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 7

Wyznacza się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem.

§ 8

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w przedziale od 40° do 140° ;
 - 2) powierzchnia nowo wydzielanej działki, z zastrzeżeniem pkt 4, nie może być mniejsza niż:
 - a) 800 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - b) 450 m^2 dla jednego segmentu budynku bliźniaczego;
 - 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż $12,5\text{m}$ z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) dla działek o przeznaczeniu niewymienionym w pkt 2 obowiązuje:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 25m^2 ;
 - b) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 5m .

§ 9

W granicach obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10

Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) w całym obszarze planu dopuszcza się sieci uzbrojenia;

- 2) w przypadku sytuowania sieci uzbrojenia i obiektów infrastruktury technicznej poza drogami ciągami pieszymi lub pieszo-jezdnymi, obowiązuje zapewnienie do nich dojazdu i dostępu;
- 3) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) **w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:**
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę, z wyjątkiem wody do celów spożywczych i bytowych, z indywidualnych ujęć wody,
 - c) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się:**
 - a) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:
 - odprowadzenie do rowów otwartych,
 - odprowadzenie siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem tiret czwarte,
 - zastosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie przedmiotowej nieruchomości lub odprowadzenie czystych wód opadowych do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - dla działek, na których sytuowane są budynki mieszkaniowe jednorodzinne lub zabudowa zagrodowa obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie przedmiotowej nieruchomości,
 - b) obowiązuje odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych siecią kanalizacji sanitarnej, do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się sytuowanie zbiorników bezodpływowych;
- 6) **w zakresie zaopatrzenia w gaz** dopuszcza się zasilanie z sieci gazowej, przy czym do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników indywidualnych;
- 7) **w zakresie zaopatrzenia w ciepło** dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła:
 - a) tradycyjnych, przy czym obowiązuje używanie urządzeń grzewczych o dużej sprawności energetycznej i niskim stopniu zanieczyszczeń,
 - b) opartych na źródłach energii odnawialnej o mocy do 100kW z wyłączeniem wykorzystania energii wiatru;
- 8) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej,
 - b) zaopatrzenie w energię ze źródeł energii odnawialnej o mocy do 100kW z wyłączeniem wykorzystania energii wiatru;
 - c) sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, przy czym w przypadku istniejącej sieci napowietrznej dopuszcza się jej remont lub przebudowę w formie napowietrznej;
 - d) budowę stacji transformatorowych dopuszcza się, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty kontenerowe lub wbudowane w inne obiekty,
 - e) nie dopuszcza się stacji transformatorowych słupowych;
 - f) budowę stacji transformatorowych kontenerowych dopuszcza się na wydzielonych działkach z zapewnieniem do nich dojazdu;

- 9) przewody sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 10) **w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów** ustala się:
 - a) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych,
 - b) na terenie nieruchomości obowiązuje zorganizowanie miejsca gromadzenia odpadów, zaleca się obudowanie lub osłonięcie takiego miejsca.

§ 11

Liczba miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż:

- 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
- 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;
- 3) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100;
- 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

§ 12

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - zabudowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa zagrodowa z zastrzeżeniem ust. 4 i 5;
 - 3) uzupełniające:
 - a) biura,
 - b) handel detaliczny małopowierzchniowy,
 - c) usługi drobne,
 - d) usługi zdrowia,
 - e) infrastruktura drogowa,
 - f) infrastruktura techniczna.
2. W wydzieleniu wewnętrznym oznaczonym symbolem **(Z)** nie dopuszcza się sytuowania obiektów budowlanych przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi
3. Zabudowę jednorodziną dopuszcza się wyłącznie w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.
4. Zabudowę zagrodową dopuszcza się wyłącznie jako istniejącą, w formie wolnostojącej, o nie więcej niż 2 mieszkaniach.
5. W zabudowie zagrodowej nie dopuszcza się gospodarstw hodowlanych.
6. Przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust.1 pkt 3 lit a, b, c, d dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego.
7. Z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu.
8. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu w odległości 11 m od linii rozgraniczających ulicy Radarowej, znajdującej się poza obszarem planu;

- 2) obowiązujące linie zabudowy jak na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 1KDW oraz ciągu pieszo-jezdnego 2KPj;
 - 3) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;
 - 4) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 50%;
 - 5) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0,05 do 0,5;
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 2;
 - 7) wysokość budynków nie może przekraczać 10 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 6 m;
 - 8) dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° z zastrzeżeniem pkt 11;
 - 9) dla budynków gospodarczych i garażowych oprócz dachów, o których mowa w pkt 8 dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10° ;
 - 10) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 11;
 - 11) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 8 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 10, przy czym nie dotyczy to koloru pokrycia dachowego;
 - 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 800 m^2 dla budynku wolnostojącego,
 - b) 450 m^2 dla jednego segmentu budynku bliźniaczego;
 - 13) obowiązuje zachowanie wskaźnika:
 - a) 800 m^2 powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej,
 - b) 450 m^2 powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej;
 - 14) w wydzieleniu wewnętrznym oznaczonym symbolem **(Z)** dopuszcza się wyłącznie zieleń izolacyjną w postaci drzew i krzewów.
9. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
- 1) dojazd do terenu dopuszcza się od ulicy Radarowej, znajdującej się poza obszar planu oraz od drogi wewnętrznej 1KDW i ciągu pieszo-jezdnego 2KPj;
 - 2) na każdej działce zabudowy jednorodzinnej obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w liczbie, co najmniej 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
 - 3) w przypadku usytuowania obiektu przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 lit a, b, c, d obowiązuje zapewnienie dodatkowych miejsc w postojowych zgodnie ze wskaźnikiem 1 miejsce parkingowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, przy czym nie mniej niż 1 miejsce;
 - 4) obowiązuje usytuowanie miejsc parkingowych o których mowa w pkt 2 i 3 na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§13

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - droga wewnętrzna;
 - 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna.
2. Obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, z lokalnymi poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu, przy czym obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 10m z placem do zawracania 12,5mx12,5m.

§14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KPj** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - droga wewnętrzna - ciąg pieszo-jezdny;
 - 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna.
2. Obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 8m z placem do zawracania o wymiarach jak na rysunku planu.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 15

Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 30%.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§ 17

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