

UCHWAŁA NR -----
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
Z DNIA -----

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Pietrzykowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późniejszymi zmianami), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), w związku z uchwałą Nr XXXI/414/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 maja 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice, oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie przyjętej uchwałą nr XXXIX/513/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 22 lutego 2018 r. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 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.

Rozdział I

§ 2.

1. Plan obejmuje część obrębu Pietrzykowice, w tym 2 tereny: istniejącego terenu sportu i rekreacji oraz zabudowy mieszkaniowej przy ul. Diamentowej.
2. Granicę 2 terenów objętych planem określono na rysunkach planu w skali 1: 1000, stanowiących załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Ustalenia i oznaczenia planu

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
 - 3) obowiązujące linie zabudowy;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20 kV;
 - 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;

- 7) granica obszaru ograniczonego użytkowania dla obiektu technicznego zlokalizowanego w kompleksie wojskowym nr 4576 Pietrzykowice.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowią uzupełnienie lub wzbogacają funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 4) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie ściany budynku w odniesieniu do wskazanej linii rozgraniczającej terenu; regulacji tej nie podlegają: zadaszenia nad wejściami do budynków, balkony, wykusze, loggie, gzymsy i okapy nie przekraczające tej linii o więcej niż 1,5 m, tarasy bez podpiwniczenia, rampy i podesty, części podziemne obiektów budowlanych, infrastruktura techniczna w tym obiekty kontenerowe; dla budynków towarzyszących funkcji podstawowej linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, balkony, galerie, werandy, zadaszenia wejściowe, rampy, podesty, schody zewnętrzne, tarasy bez podpiwniczenia i okapy, które mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5m;
- 6) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki lub terenu; powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynku w stanie wykończonym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy;
- 7) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 8) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia budowlane pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

Rozdział II

Ustalenia ogólne.

§ 5.

Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów :

- 1) teren usług sportu i rekreacji – oznaczony symbolem US;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN;

- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczone symbolem MN/U;
- 4) teren elektroenergetyki - oznaczony symbolem E;
- 5) drogi publiczne klasy dojazdowej - oznaczone symbolem KDD;
- 6) droga wewnętrzna – oznaczona symbolem KDW;
- 7) publiczne ciągi pieszo-jezdne - oznaczone symbolem KDX.

§ 6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy; z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi w planie miejscowym.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.

1. Działalność usługowa nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji.
2. W granicach terenów MN ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej;
 - 2) zakaz prowadzenia działalności usługowej w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych), lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna, kamienia oraz tworzyw sztucznych.
4. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:
 - 1) na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) na terenach MN/U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 3) na terenie US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej i krajobrazy kulturowe.
2. Ustala się dla terenów 1US i 1KDW strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów dróg dojazdowych KDD i publicznych ciągów pieszo-jezdných KDX obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 10.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują:
 - 1) tereny górnicze;
 - 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
 - 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
2. W obszar objęty planem znajduje się w granicach trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP 319 „Subzbiornik Prochowice–Środa Śląska”.

§ 11.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:
 - 1) w granicach terenów MN:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 700 m²;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 450 m²;
 - 2) w granicach terenów MN/U:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 700 m²;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 450 m²;
 - c) dla zabudowy usługowej = 500 m²;
 - 3) w granicach terenu US = 500 m²;
 - 4) w granicach pozostałych terenów oraz dla działek w granicach terenów MN, MN/U i US pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej i parkingi = 4 m².
2. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów działek:
 - 1) w granicach terenów MN:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 8 m;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 8 m;
 - 2) w granicach terenów MN/U:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 8 m;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 8 m;
 - c) dla zabudowy usługowej = 20 m;
 - 3) w granicach terenu US = 20 m;
 - 4) w granicach pozostałych terenów oraz dla działek w granicach terenów MN, MN/U i US pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej i parkingi = 2 m.

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80^0 do 110^0 .

§ 12.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne: ustala się pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20 kV, w odległości 3 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej licząc w każdą stronę, w którego granicach obowiązuje:
 - 1) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - 2) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m,
 - 3) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.
2. W granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla obiektu technicznego zlokalizowanego w kompleksie wojskowym nr 4576 Pietrzykowice, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające z *Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego nr 11 z dnia 8 stycznia 2003 r. w sprawie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla wojskowego kompleksu 4576 w Pietrzykowicach*.
3. Ze względu na położenie terenów objętych planem w zasięgu strefy ochronnej dla obiektu technicznego zlokalizowanego w kompleksie wojskowym nr 4576 Pietrzykowice, ustanowionej decyzją lokalizacyjną *Komisji Planowania przy Radzie Ministrów nr 02/78 z dnia 10 stycznia 1978 r.*, ustala się jako nieprzekraczalne wysokości obiektów budowlanych następujące rzędne:
 - 1) dla terenów 1US i 1KDW – maksymalnie 142,4 m n.p.m.;
 - 2) dla terenów: 1.MN, 1MN/U, 1KDX, 3KDX i 5KDX – maksymalnie 145,6 m n.p.m.;
 - 3) dla terenów: .2MN, 2MN/U, 1KDD, 2KDX, 4KDX, 6KDX i 7KDX – maksymalnie 147,2 m n.p.m..
3. Nie ustala się zakazu zabudowy ze względu na brak terenów wymagających takich ustaleń.

§ 13.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami publicznymi klasy dojazdowej KDD;
- 2) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 3) ustala się minimalne parametry dla nie wyznaczonych na rysunku planu dojazdów wewnętrznych służących do obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) szerokość nie mniej niż 10m,
 - b) obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5m x 5m,
 - c) w przypadku wydzielania dojazdów nieprzelotowych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach minimum 12,5m x 12,5m.
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
 - b) dodatkowe 1 miejsce parkingowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług związanych z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym,
- 5) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych,

- 6) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części,
- 7) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Infrastruktura techniczna:
 - 1) ustala się realizację dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1, w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się prowadzenie podziemnej dystrybucyjnej infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych i wewnętrznych;
 - 3) dopuszcza się realizację wyłącznie podziemnej infrastruktury technicznej.
3. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
4. Kanalizacja sanitarna:
 - 1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków.
5. Kanalizacja deszczowa:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo lub z zastosowaniem zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora, lub do kanalizacji deszczowej;
 - 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.
6. Elektroenergetyka:
 - 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych o mocy większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.
7. Zaopatrzenie w gaz:
 - 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.;
 - 2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW;
9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną;
10. Gospodarka odpadami:
 - 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 14.

Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów.

§ 15.

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10 %.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 16.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi wbudowane w budynki mieszkalne lub w budynkach wolnostojących, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
 - 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 3) zieleń urządzona;
 - 4) infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 0,45,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 0,50;
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego nie więcej niż 0,30,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie więcej niż 0,35;
 - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego nie mniej niż 30 %,
 - b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie mniej niż 25 %;
 - 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m, lecz nie więcej niż rzędne określone w § 12 ust. 3,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
 - 6) geometria dachów:
 - a) budynki mieszkalne: dachy o kącie nachylenia połaci w zakresie od 25° do 45°,
 - b) budynki gospodarcze: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°,
 - c) garaże: dachy o kącie nachylenia połaci w zakresie od 25 do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - 7) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
 - 8) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z

oznaczeniami na rysunku planu):

- a) 10 m od linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej nr 347 przebiegającej stycznie do granicy obszaru objętego planem;
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających publicznych ciągów pieszo-jezdných KDX.
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w kolorze ceglastym, brązowym, grafitowym lub czarnym.
 5. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) 700 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego;
 - 2) 450 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;
 - 3) 500 m² pod zabudowę usługową;
 - 4) 4 m² pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną.

§ 17.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U i 2MN/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa.
 - 3) zabudowa usługowa;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 2) usługi wbudowane w budynki mieszkalne lub w budynkach wolnostojących, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
 - 3) infrastruktura techniczna;
 - 4) parkingi;
 - 5) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 0,45,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 0,50,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej = 0,55,
 - dla zabudowy usługowej = 0,50;
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego nie więcej niż 0,30,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie więcej niż 0,35,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie więcej niż 0,40,
 - d) dla zabudowy usługowej nie więcej niż 0,35;
 - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego nie mniej niż 30 %,
 - b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie mniej niż 25 %,
 - c) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej nie mniej niż 25 %,
 - d) w zabudowie usługowej nie mniej niż 25 %;
 - 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m, lecz nie więcej niż rzędne określone w § 12 ust. 3,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

- 6) geometria dachów:
 - a) budynki mieszkalne: dachy o kącie nachylenia połaci w zakresie od 25° do 45°,
 - b) budynki usługowe i gospodarcze: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°,
 - c) garaże: dachy o kącie nachylenia połaci w zakresie od 25 do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 7) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej nr 347 przebiegającej stycznie do granicy obszaru objętego planem,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających publicznych ciągów pieszo-jezdných KDX.
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w kolorze: ceglasm, brązowym, grafitowym lub czarnym.
5. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) 700 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego;
 - 2) 450 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczeę;
 - 3) 1500 m² pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
 - 4) 500 m² pod zabudowę usługową;
 - 5) 4 m² pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleń urządzoną.

§ 18.

Wyznacza się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem 1E.

1. Przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 2) infrastruktura techniczna;
 - 3) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 1,0;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 1,0;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10 %;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynku nie większa niż 4 m, lecz nie więcej niż rzędne określone w § 12 ust. 3,
 - b) wysokość budowli w nie większa niż 8 m, lecz nie więcej niż rzędne określone w § 12 ust. 3,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej,
 - 5) geometria dachów: dachy o dowolnej geometrii;
 - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 1.0 m od linii rozgraniczających terenu (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu).
4. Ustala się stosowanie dowolnego pokrycia dachów, z wyłączeniem niemalowanej blachy falistej lub trapezowej.

§ 19.

Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1US.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 2) infrastruktura techniczna;
 - 3) zieleń urządzona.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,30;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m, lecz nie więcej niż rzędne określone w § 12 ust. 3,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może przekraczać jednej;
 - 5) geometria dachów: dachy o dowolnej geometrii;
 - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu).
4. Ustala się stosowanie dowolnego pokrycia dachów, z wyłączeniem niemalowanej blachy falistej lub trapezowej.

§ 20.

Wyznacza się teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) zieleń urządzona.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m (zgodnie z rysunkiem planu);

§ 21.

Wyznacza się tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDX do 7KDX.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 5 - 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22.

Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających 4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział IV
Ustalenia końcowe.

§ 24.

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

§ 25.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Uzasadnienie
do uchwały Nr -----
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia -----

sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945)

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXXI/414/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 maja 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice.
2. Plan obejmuje część obrębu Pietrzykowice, w tym 2 tereny: istniejącego terenu sportu i rekreacji oraz zabudowy mieszkaniowej przy ul. *Diamentowej*, o łącznej powierzchni ok. 7,7 ha.
3. Projekt planu obejmuje obszar, na którym obowiązują obecnie ustalenia:
 - 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXXII/263/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 3 poz. 30 z dnia 21 lutego 1997r.,
 - 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr VII/77/03 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 marca 2003r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 65 poz. 1448 z dnia 23 maja 2003r.
4. Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/513/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 22 lutego 2018 r. i został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405, z późn. zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, istniejących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220 kV,

ani dokonania uzgodnień w zakresie: zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.

7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego wprowadzają do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów zapisy porządkujące zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,
 - b) ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie uzyskanych dotychczas zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do ochrony zabytków archeologicznych przez wyznaczenie strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu:
 - na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - na terenach MN/U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - na terenie US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
 - b) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych,
 - c) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
- 7) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy wprowadza ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z położenia obszarów objętych planem w zasięgu strefy ochronnej dla obiektu technicznego zlokalizowanego w kompleksie wojskowym nr 4576 Pietrzykowice, ustanowionej decyzją lokalizacyjną Komisji

- Planowania przy Radzie Ministrów nr 02/78 z dnia 10 stycznia 1978 r. oraz wynikające z Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego nr 11 z dnia 8 stycznia 2003 r. w sprawie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla wojskowego kompleksu 4576 w Pietrzykowicach
- 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - a) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej „Gazeta Wrocławska” z dn. 14 września 2017 r.
 - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach 14 września do 5 października 2017 r.
 - 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej i przewidują możliwość jej rozbudowy,
 - 13) ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanej zmiany planu miejscowego nie było możliwości uwzględniania szczególnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych ze względu na ich brak.
 - 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
 - 15) tereny nowej zabudowy mieszkaniowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
 - 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 17) nowa zabudowa została wyznaczona na obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) – sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Nowa Wieś Kącka jest zgodne z wynikami analizy w sprawie aktualności studium uwarunkowań i

kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętej uchwałą nr XLVIII/503/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 września 2014 r.

9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona.
- 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
- 3) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
- 4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących (sieć wodociągowa) oraz sieci kanalizacyjnej (budowa nowej sieci).