



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 2 czerwca 2017 r.

Poz. 2708

UCHWAŁA NR XXXI/412/17 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 25 maja 2017

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, w rejonie ulic Legionów i Sybiraków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XVIII/249/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, w rejonie ulic Legionów i Sybiraków oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonego przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr VII/57/15 z dnia 30 kwietnia 2015 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, w rejonie ulic Legionów i Sybiraków, zwany dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:1000, będącym integralną częścią planu;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną ścianę zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tych liniach; okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone przeznaczenie wydzielone liniami rozgraniczającymi, które powinno przeważać na danym terenie;
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian budynku w poziomie terenu;

- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.

§ 3.1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie, z uwagi na niewystępowanie na obszarze objętym planem, nie określa się:

- 1) zasad ochrony zabytków, dóbr kultury współczesnej;
- 2) granice, sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) terenów górniczych;
- 4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 6) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem, tożsame ze strefą ochrony konserwatorskiej OW dla zabytków archeologicznych;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) szpaler zieleni średniej;
- 5) stanowisko archeologiczne nr 5/22/81-26 AZP;
- 6) symbol określający przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustala się następujące formy przeznaczenia oraz odpowiadające im oznaczenia użyte w uchwale:

- 1) **1.US** – teren sportu i rekreacji;
- 2) **2.U** – teren zabudowy usługowej (w tym: przedszkole, dom opieki);
- 3) **3.MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **4.R** – teren rolny;

- 5) **5.KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 6) **6.KDP** – teren ciągu pieszo-rowerowego.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, dziedzictwa kulturowego na obszarze objętym planem

§ 6. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) realizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) w terenie MN na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż: – 700 m² – w zabudowie wolno stojącej, – 450 m² – w zabudowie bliźniaczej, – 250 m² – w zabudowie szeregowej;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) realizację elewacji z zakazem użycia materiałów z tworzyw sztucznych typu „siding”,
 - b) realizację budynków gospodarczych i garaży wolno stojących o formach architektonicznych, wykończeniu elewacji i kolorystyce nawiązujących do budynku podstawowego;
- 3) możliwość realizacji ogrodzeń na granicy z terenami dróg:
 - a) ogrodzenia przynajmniej w 2/3 wysokości ażurowe, o prześwicie wynoszącym co najmniej 40% powierzchni ogrodzenia,
 - b) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,8 m, z wykluczeniem terenu U,
 - c) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 4) zakaz realizacji obiektów o wysokości 15 m n.p.t. i wyższych;
- 5) zakaz lokalizacji wolno stojących elektrowni wiatrowych.

§ 7. W zakresie ochrony środowiska:

- 1) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) ustala się zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej jak określono w § 21, § 22, § 23;
- 3) ustala się w zakresie ochrony akustycznej – dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych odpowiednio:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem MN – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem U – jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem US – jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 4) ustala się w zakresie melioracji – w przypadku wystąpienia niezainwentaryzowanej sieci drenarskiej, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) cały obszar opracowania planu znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 319 Subzbiornik Prochowice-Środa Śląska, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie dziedzictwa kulturowego ustala się:

- 1) ochronę stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych pod numerem 5/22/81-26 AZP;

- 2) w granicy obszaru objętego planem wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej OW dla zabytków archeologicznych, w zasięgu której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych, tj. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną obszaru zapewnia droga klasy dojazdowej 5.KDD oraz ul. Okrzei poza obszarem objętym planem.

2. Dla drogi publicznej **5.KDD** ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne: ulica projektowana, szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, zakończona placem manewrowym zgodnie z rysunkiem planu.

3. W ramach zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 2 ustala się dodatkowo:

- 1) realizację chodników co najmniej jednostronnie;
- 2) możliwość realizacji ścieżki rowerowej;
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

4. Na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, analogicznie do wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 10. Dla ciągu pieszego **6.KDP** ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne: istniejący ciąg pieszo-rowerowy, szerokość w liniach rozgraniczających 3 m.

§ 11. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zapewnienie połączenia infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym z zastosowaniem parametrów odpowiadającym parametrom układu zewnętrznego.

§ 12. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 2) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych.

§ 13. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się: odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 14. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych na działce budowlanej lub odprowadzenie do innych odbiorników wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) oczyszczanie wód opadowych według przepisów odrębnych.

§ 15. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie miasta regulacji w tym zakresie.

§ 16. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie z sieci energetycznej średniego i niskiego napięcia przy rozbudowie sieci istniejącej i realizacji nowych stacji transformatorowych;
- 2) prowadzenie nowych linii średniego i niskiego napięcia, jako linii kablowych;

3) możliwość prowadzenia sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- 1) zaopatrzenie ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego i innych o mocy nie przekraczającej 100 kW.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, w oparciu o przepisy;
- 2) zakaz lokalizacji zbiorników gazu.

§ 19. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej;
- 2) obsługę abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 20. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
 - 2) możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przy ustaleniu minimalnej szerokości frontu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - wolno stojącej: 18 m,
 - bliźniaczej: 12 m,
 - szeregowej: 8 m,
 - b) dla zabudowy usługowej: 20 m;
 - 3) możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przy ustaleniu minimalnej powierzchni działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - wolno stojącej: 700 m²,
 - bliźniaczej: 450 m²,
 - szeregowej: 250 m²;
 - b) dla zabudowy usługowej: 1500 m².
2. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

Rozdział 5.

Ustalenia szczególne dotyczące poszczególnych terenów

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem US ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren sportu i rekreacji;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – usługi o charakterze publicznym (świetlica, rozbudowa przedszkola) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;

3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

- a) minimalny: 0,1,
- b) maksymalny: 1,2.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość:

- a) zabudowa usługowa nieprzekraczająca 12 m,
- b) zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m;

2) dachy: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°.

4. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych analogicznie na 1500 m².

5. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych, w tym postojowych jak i garażowych, ustala się: co najmniej 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **U** ustala się przeznaczenie terenu: jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

- a) minimalny: 0,1,
- b) maksymalny: 1,2.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość:

- a) zabudowa usługowa nieprzekraczająca 12 m,
- b) zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m;

2) dachy: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°.

4. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych analogicznie na 1500 m².

5. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych, w tym postojowych jak i garażowych, ustala się: co najmniej 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN** ustala się przeznaczenie terenu: jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej, bliźniaczej i szeregowej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- a) 50% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej,
- b) 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy szeregowej;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- a) 35% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej,
- b) 50% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy szeregowej

3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

- a) minimalny: 0,1,
- b) maksymalny: dla zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej: 0,9 dla zabudowy szeregowej 1.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość:

- a) zabudowa mieszkaniowa wolno stojąca i bliźniacza nieprzekraczająca 10 m,
- b) zabudowa mieszkaniowa szeregowa nieprzekraczająca 12 m,
- c) zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m;

2) dachy: dla zabudowy mieszkaniowej, garażowej i gospodarczej: dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;

3) ilość kondygnacji:

- a) dla zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej z dachami dwu- lub wielospadowymi – 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
- b) dla zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej z dachami płaskimi – 2 kondygnacje,
- c) dla zabudowy szeregowej z dachami dwu- lub wielospadowymi – 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
- d) dla zabudowy szeregowej z dachami płaskimi – 3 kondygnacje.

4. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych analogicznie jak wskazano w § 20 ust. 1 pkt. 3 lit. a.

5. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych, w tym postojowych jak i garażowych, ustala się: co najmniej 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **R** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren rolny;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 1 lit b uchwały.

Rozdział 6. Ustalenia końcowe

§ 25. Określa się stawkę służącą naliczeniu opłaty, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,01 %.

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

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
J. Wojciechowski

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXI/412/17

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia 25 maja 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, w rejonie ulic Legionów i Sybiraków

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu oraz w terminie obligatoryjnym na oczekiwanie na uwagi, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami).

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXI/412/17

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 25 maja 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, w rejonie ulic Legionów i Sybiraków, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zmianami), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

1. Wskazuje się następujący sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

- 1) budowa miejsc parkingowych i dojazdu;
2. Realizacja inwestycji zostanie sfinalizowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.