

Uchwała Nr XIX/189/08

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 25 kwietnia 2008 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Kąty Wrocławskie dla terenów w rejonie ulic Dębowej i Platanowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003r. Nr 80 poz. 717 i Nr 162 poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz.1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007r. Nr 48 poz.327, Nr 138 poz. 974, Nr 173, poz. 1218), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127 poz. 880), w nawiązaniu do Uchwały Nr X/106/07 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 sierpnia 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie dla terenów w rejonie ulic Dębowej i Platanowej oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonym przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą Nr LVI / 403 / 06 z dnia 12 października 2006r., uchwała się co następuje:

§ 1 Przedmiot uchwały

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie dla obszarów położonych w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały, zwaną dalej planem.
2. Plan jest wyrażony w postaci:
 - 1) tekstu planu stanowiącego treść uchwały,
 - 2) rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały,
3. 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 stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
5. Przedmiotem planu jest ustalenie:
 - 1) przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,
 - 7) granic i sposobów zagospodarowania terenu lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także

- narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 8) szczególnych zasad i warunków scalania nieruchomości i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu,
 - 12) stawki procentowej, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określającym:
- 1) granice obszarów objętych planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) obowiązujące linie zabudowy,
 - 4) przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

§ 2 Określenie terminologii

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich,
- 2) planie – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic Dębowej i Platanowej, uchwaloną niniejszą uchwałą,
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 4) obszarze – należy przez to rozumieć dwa obszary objęte uchwałą,
- 5) terenie – należy przez to rozumieć tereny wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia terenu,
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą odległość od linii rozgraniczającej drogi, na której należy lokalizować budynek,
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć takie usługi, które w miejscu lokalizacji i poza granicami działki, na której się znajdują, nie spowodują naruszenia przepisów dotyczących standardów jakości środowiska określonego dla funkcji mieszkaniowej, oraz usługi nie będące usługami rzemieślniczymi,
- 8) nachyleniu symetrycznym połąci dachu – należy przez to rozumieć takie nachylenie połąci, których kąt nachylenia jest jednakowy po obu stronach kalenicy dachu pokrywającego zasadniczą bryłę budynku, daszków pokrywających wystawki okienne oraz wykuszy i wystających z zasadniczej bryły budynku jego części,
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 3 Ustalenia ogólne dla obszarów objętych uchwałą

1. Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

- 1) plan ustala przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną

- wolnostojącą oznaczoną symbolem MN,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania są określone na rysunku planu.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- Planowanej zabudowie należy nadać formę charakteryzującą się dachami stromymi o połaciach nachylonych pod kątem 35° - 45° , krytych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, wysokością budynków do dwóch kondygnacji – w tym druga kondygnacja w dachu, lecz nie wyższą niż 9 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
- 1) usługi prowadzone w ramach budynku mieszkalnego nie mogą powodować uciążliwości dla mieszkańców,
 - 2) dla całego obszaru objętego uchwałą dopuszczony jest poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określony w przepisach odrębnych,
 - 3) grunty niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć na zieleń (powierzchnię biologicznie czynną), która powinna stanowić min. 50% powierzchni każdej wydzielonej działki,
 - 4) do celów grzewczych należy stosować systemy proekologiczne o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - 5) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w ust. 4.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie robót ziemnych inwestor zobowiązany jest do pisemnego zgłoszenia Dolnośląskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7 – dniowym wyprzedzeniem,
 - 2) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane będzie podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
5. Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych
- Na obszarze objętym planem nie występuje przestrzeń publiczna.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności podano w § 4.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych
- 1) obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych oraz zagrożonych powodzią i osuwaniem się mas ziemnych,
 - 2) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych określono w ust. 3 i 4.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
- 1) dopuszcza się wydzielanie działek dla obiektów infrastruktury technicznej,
 - 2) w przypadku wydzielenia działki dla obiektów infrastruktury technicznej, działce tej należy zapewnić dostęp oraz nadać powierzchnię niezbędną dla lokalizacji tych urządzeń.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- 1) zasady rozbudowy systemu komunikacyjnego
 - a) obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem ustala się z istniejących ulic Dębowej i Platanowej,
 - b) miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie własnym,

- c) w obrębie każdej wydzielonej działki należy przewidzieć następującą ilość miejsc parkingowych:
- dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – minimalnie 2 miejsca parkingowe, w tym jedno dopuszcza się w garażu,
 - dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z usługami - minimalnie 2 miejsca parkingowe dla mieszkańców oraz minimalną ilość miejsc parkingowych wynikającą z powierzchni użytkowej usługi, tj.: do 50 m² – minimalnie 2 miejsca parkingowe; powyżej 50 m² - po jednym miejscu parkingowym na każde 25 m² i dodatkowo dwa stanowiska parkingowe.

2) zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- a) zewnętrzną infrastrukturę techniczną stanowi istniejąca sieć zlokalizowana w ulicach Dębowej i Platanowej oraz sieć, która będzie realizowana zgodnie z planem uchwalonym uchwałą Nr XXXII / 254 / 96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996r.,
- b) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
- c) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, telefonię, gaz i odprowadzenia ścieków oraz lokalizacje urządzeń związanych z tymi sieciami wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci,
- d) zaopatrzenie w wodę ustala się poprzez budowę przyłączy do istniejącej miejskiej sieci wodociągowej zlokalizowanej na terenie ulic Dębowej i Platanowej,
- e) odprowadzanie ścieków bytowych ustala się poprzez budowę przyłączy do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej na terenie ulic Dębowej i Platanowej,
- f) odprowadzanie wód opadowych ustala się:
- dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych na trawniki i ogród w obrębie każdej wydzielonej działki, w sposób uniemożliwiający spływ wód opadowych na teren działek sąsiednich,
 - dopuszcza się, po zrealizowaniu gminnej kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód opadowych do tej sieci,
- g) zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się poprzez rozbudowę istniejącej sieci kablowej niskiego napięcia zlokalizowanej w ulicach Dębowej i Platanowej
- h) zaopatrzenie w gaz ustala się poprzez budowę przyłączy do istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej w ulicy Dębowej, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia,
- i) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
- stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii,
- j) wyposażenie w sieć telekomunikacyjną ustala się poprzez budowę przyłączy do istniejącej kablowej sieci telekomunikacyjnej zlokalizowanej w ulicy Dębowej,
- k) w zakresie usuwania odpadów ustala się:
- odpady bytowe gromadzone czasowo należy segregować, a miejsce ich

- gromadzenia obudować,
- miejsce gromadzenia i segregacji odpadów bytowych należy zlokalizować na terenie własnym inwestora,
- odpady bytowe należy usuwać w sposób zgodny z gminnym systemem gospodarki odpadami,
- odpady powstałe w wyniku prowadzenia działalności usługowej należy usuwać w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

Nie przewiduje się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 4. Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonych symbolem MN

- 1) teren przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- 2) w obrębie każdej wydzielonej działki dopuszcza się wariantową możliwość lokalizowania zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowaną lub dobudowaną usługą,
- 3) w ramach prowadzonej działalności usługowej dopuszcza się usługi nieuciążliwe,
- 4) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) garaży wolno stojących,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej,
- 5) dopuszcza się zabudowę o wysokości do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w dachu, lecz nie wyższą niż 9 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, dachach stromych o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 35° - 45°, krytych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
- 7) zabudowę należy sytuować z zachowaniem:
 - a) obowiązującej linii zabudowy wynoszącej 10 m od linii rozgraniczającej ulicy Dębowej,
 - b) obowiązującej linii zabudowy wynoszącej 6 m od linii rozgraniczającej ulicy Platanowej,
- 8) w obrębie każdej wydzielonej działki należy zachować min. 50% powierzchni biologicznie czynnej przeznaczonej na zieleń ogrodu przydomowego,
- 9) z uwagi na położenie obszaru objętego planem w rejonie, na którym mogą wystąpić zabytki archeologiczne, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 4 pkt 2 oraz przepisy odrębne dotyczące ochrony dóbr kultury.

§ 5 Ustalenia końcowe

1. Jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 10 %.
2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Adam Klimczak

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XIX/189/08
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 25 kwietnia 2008r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie dla terenów w rejonie ulic Dębowej i Platanowej

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie dla terenów w rejonie ulic Dębowej i Platanowej w trakcie wyłożenia do wglądu publicznego w dniach od 28 stycznia 2008 r. do 20 lutego 2008 r. oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu, uwag nie wniesiono.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Adam Klimczak

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XIX/189/08
Rady Kąty Wrocławskie
z dnia 25 kwietnia 2008r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie dla terenów rejonie ulic Dębowej i Platanowej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie dla terenów w rejonie ulic Dębowej i Platanowej nie przewiduje wprowadzenia inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Przewodniczący Rady Miejskiej

Adam Klimczak

Uzasadnienie
do uchwały Nr XIX/189/08
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 25 kwietnia 2008r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie dla terenów w rejonie ulic Dębowej i Platanowej

1. Uchwała Nr XIX/198/08 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 kwietnia 2008r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie dla terenów w rejonie ulic Dębowej i Platanowej została podjęta w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr X/106/07 z dnia 28 sierpnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie dla terenów rejonie ulic Dębowej i Platanowej, uchwaloną po przeprowadzeniu analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami).
 2. Przed sporządzeniem projektu zmiany planu wykonano opracowanie ekofizjograficzne, inwentaryzację urbanistyczną, analizę konieczności sporządzenia wniosku o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
 3. Po sporządzeniu projektu zmiany planu wykonano prognozę skutków oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.
 4. W wyniku w/w analiz i opracowań stwierdzono, że:
 - dla sporządzanej zmiany planu nie była wymagana zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nie rolne i nie leśne, ponieważ zgodę taką uzyskano w trakcie sporządzania obowiązującego planu,
 - realizacja ustaleń zmiany planu nie wpłynie na pogorszenie stanu środowiska, co wykazano w prognozie oddziaływania na środowisko,
 - na obszarze objętym zmianą planu nie wystąpią inwestycje należące do zadań własnych gminy,
 - ustalenia zawarte w projekcie zmiany planu nie dadzą podstaw do występowania o odszkodowania oraz nie określają inwestycji należących do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, co wykazano w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany planu.
 2. Projekt zmiany planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia, o których mowa w art.17 pkt 6 i 7 ustawy.
 3. Do wyłożonego do wglądu publicznego projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz w trakcie przeprowadzonej dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami, uwag nie wniesiono.
 4. Ustalenia projektu zmiany planu są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonego uchwałą Nr LVI/403/06 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 12 października 2006 r.
 5. Przyjęte w uchwale ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem MN dadzą prawną podstawę do lokalizowania na tych terenach funkcji mieszkaniowej i usługowej oraz pozwolą na bardziej ekonomiczne wykorzystanie terenu.
- Biorąc powyższe pod uwagę Rada Miejska w Kątach Wrocławskich stwierdziła, że zaistniały wystarczające przesłanki do podjęcia uchwały o zmianie planu.

Przewodniczący Rady Miejskiej

