



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 14 kwietnia 2016 r.

Poz. 2014

UCHWAŁA NR XVII/238/16 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 31 marca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzeganowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) w związku uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr IV/26/15 z dnia 29 stycznia 2015 r., po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, uchwała się co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzeganowice, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu jest obszar położony w południowej części wsi Strzeganowice, którego granice oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000 zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr IV/26/15 z dnia 29 stycznia 2015 r.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 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, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) symbol określający przeznaczenie terenu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym, o których mowa w §2 ust. 1 pkt 1 i 2;

- 2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod zabudowę budynkami i budowlami przekrytymi dachem w zewnętrznym obrysie ścian w rzucie przy gruncie;
- 3) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, możliwy do realizacji w ramach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków), zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), dojazdy, zieleń oraz budynki gospodarcze;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 4. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN, dla którego ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz realizacji:
 - a) od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych lub żelbetowych, przy czym dopuszcza się wykonanie podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm z elementów prefabrykowanych,
 - b) ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych,
 - c) dachów spadzistych o mijających się kalenicach;
- 2) od strony terenów dróg publicznych należy stosować ogrodzenia metalowe lub z materiałów naturalnych (kamień, drewno, cegła);
- 3) dla urządzeń i obiektów towarzyszących, z wykluczeniem garaży, budynków gospodarczych oraz zbiorników naziemnych na gaz, nie obowiązują linie zabudowy oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 4) w zakresie lokalizacji nośników reklamowych: maksymalna powierzchnia jednej reklamy lub urządzenia reklamowego nie może przekraczać 1,5 m².

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) działalność realizująca ustalenia niniejszego planu nie może powodować uciążliwości na działkach sąsiednich oraz ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki budowlanej;
- 2) teren MN zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) obszar planu położony jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami -jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Czarna Woda od Potoku Sulistrowickiego do Bystrzycy o kodzie PLRW60001913469, która stanowi część scalonej części wód Czarna Woda (SO0809).

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla obszaru planu wprowadza się, oznaczoną na rysunku planu, strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 2) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej.

§ 9. Określa się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej:

- a) maksymalną: 0,4,
 - b) minimalną: 0,01;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki.
 - 3) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
 - 4) ustala się wskaźnik co najmniej 700 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny;
 - 5) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
 - a) dla budynków mieszkalnych – 10,5 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
 - b) dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży - 6 m,
 - c) wysokość budynków należy mierzyć zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) ustalenia dotyczące miejsc do parkowania:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) w przypadku jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 5 to 4% ogólnej liczby stanowisk przy czym nie mniej niż jedno należy przeznaczyć do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż to wynika z przepisów odrębnych,
 - c) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 7) ustalenia w zakresie linii zabudowy:
 - a) linie zabudowy należy mierzyć w odległości od linii rozgraniczającej terenów,
 - b) wyznacza się dla terenu MN nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi publicznej w odległości 6 m;
 - 8) w zakresie dachów:
 - a) ustala się dla głównych połaci dachowych obowiązek stosowania dachów spadzistych o symetrycznym układzie połaci dachowych i spadku pomiędzy 25° a 45° krytych dachówką w kolorze ceglastym lub antracytu,
 - b) określone w lit. a) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

§ 10. W obszarze objętym planem nie występują obszary wymagające określenia granic terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 11. 1. Określa się minimalne powierzchnie dla nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 700 m² dla terenu MN;
 - 2) dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych, niż określone w pkt 1 niezbędnych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym także związanych z komunikacją.
2. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek nie mogą być mniejsze niż 700 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki nie może wynosić mniej niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 90° z dopuszczalną tolerancją 30°;
 - 4) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację nie obowiązują parametry określone w pkt 1 i 2.

§ 12. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) dopuszcza się realizację budynków mieszkaniowych w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;

2) nie wyznacza się terenów wyłączonych z zabudowy.

§ 13. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w przypadku realizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami dróg, należy zapewnić możliwość dostępu w celach eksploatacyjnych i serwisowych;
- 2) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 3) ścieki:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacyjnej, przy czym dopuszcza się odprowadzenie ścieków:
 - do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne,
 - na działkach o powierzchni minimum 1500 m² do przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - b) wody opadowe i roztopowe:
 - wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki albo odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
 - każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane zgodnie z przepisami odrębnymi przed ich odprowadzeniem do kanalizacji;
- 4) w przypadku naruszenia istniejącej sieci melioracyjnej i drenarskiej ustala się obowiązek przywrócenia ciągłości systemów, dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie niezbędnych odcinków rowów melioracyjnych;
- 5) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej, przy czym dopuszcza się indywidualne zbiorniki na gaz;
- 6) elektroenergetyka:
 - a) przez obszar planu przebiegają istniejące linie energetyczne średniego napięcia,
 - b) zasilanie z sieci elektroenergetycznych lub z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW oraz wolnostojących turbin wiatrowych,
 - c) w przypadku konieczności, należy wybudować stacje transformatorowe, przy czym dopuszcza się stosowanie stacji transformatorowych wbudowanych w obiekt lub kontenerowych,
 - d) sieci energetyczne niskiego napięcia należy prowadzić jako sieci kablowe (podziemne);
- 7) zaopatrzenie w ciepło – należy stosować źródła ciepła o małej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, w tym także pozyskujące energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW oraz wolnostojących turbin wiatrowych;
- 8) gospodarka odpadami:
 - a) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów; miejsca takie należy obudować.

§ 15. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 10%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

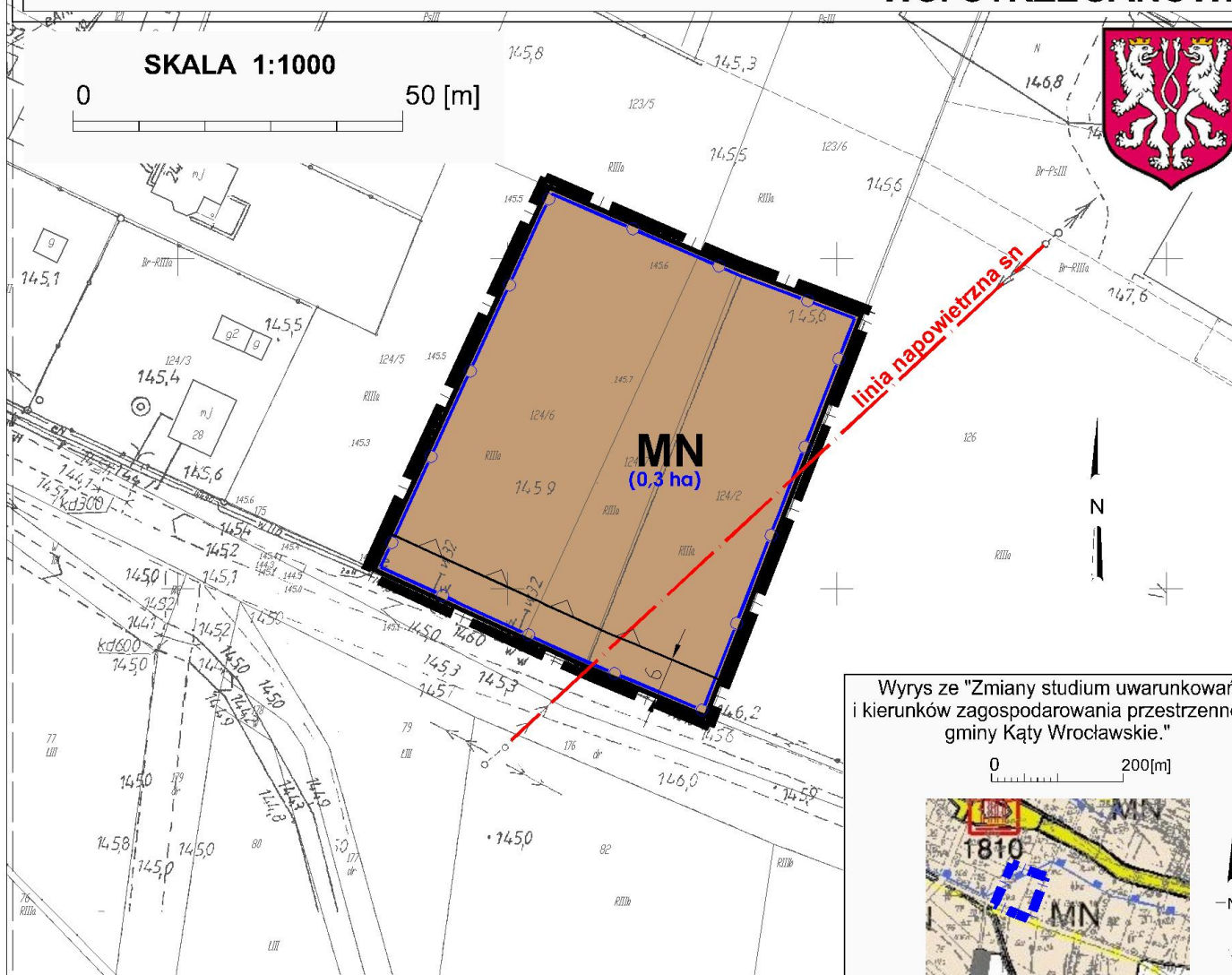
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
J. Wojciechowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI STRZEGANOWICE

SKALA 1:1000

0 50 [m]



Wyrys ze "Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie."

0 200[m]



Granica obszaru objętego planem

LEGENDA:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU (0,03 ha)

Powierzchnia planu: 0,3 ha zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich NR IV/26/15 z dnia 29 stycznia 2015 r. w tym teren MN: 0,3 ha

Załącznik nr 1 do uchwały nr Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia r. Plan opublikowany w Dzienniku Urzędowym Woj. Dolnośląskiego w dniu r., poz.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII/238/16
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 31 marca 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Strzeganowice

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 poz. 199 z późn. zm.) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części obrębu Strzeganowice wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 7 grudnia 2015 r. do 28 grudnia 2015 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy termin składania uwag upłynął w 11 stycznia 2016 r. i w tym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do ustaleń planu.

3. Biorąc pod uwagę powyższe, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich stwierdza brak przedmiotu do dokonania rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVII/238/16
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 31 marca 2016 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (j.t. Dz. U. z 2015 poz. 199 z późn. zm.) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części obrębu Strzeganowice, w projekcie planu nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, wymagających określenia sposobu ich realizacji oraz określenia zasad ich finansowania.

2. Biorąc pod uwagę powyższe, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich stwierdza brak przedmiotu do dokonania rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.