

**UCHWAŁA NR XXXI/232/2004
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 26 października 2004 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów-
Jaszkotle**

(Wrocław, dnia 30 listopada 2004 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. z 1999 r. Dz. U. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) oraz w nawiązaniu do uchwały nr L/366/02 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów-Jaszkotle, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 38 obrębu Gądów-Jaszkotle gminy miejskiej w Kątach Wrocławskich.

Dział I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,23 ha.

2. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linie rozgraniczające ulice, oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy, gabaryty obiektów, maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy,
- 5) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych,

7) tereny na których przewiduje się stosowanie zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest prawne umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej i niezbędnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu zasad kompozycji urbanistycznej. Plan ma również za zadanie obronę interesu publicznego, głównie w zakresie komunikacji, inżynierii i wymogów ochrony środowiska.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. **Planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały.
2. **Przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy ustaw z aktami wykonawczymi.
3. **Rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno- wysokościowej w skali 1:1.000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
4. **Terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony odpowiednim symbolem.
5. **Przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć funkcje ustalone dla terenu.
6. **Obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu i określoną w niniejszej uchwale dla danego terenu, która wyznacza położenie frontowej ściany budynku. Dopuszcza się, większe oddalenie fragmentów frontowej ściany budynku od ulicy, pod warunkiem, że nie przekroczą one łącznie 20% długości elewacji.
7. **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu i określoną w niniejszej uchwale dla danego terenu, której nie może przekroczyć żaden element budynku. Dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez takie elementy jak: gzymsy, balkony i tarasy, jednak nie więcej niż o 1 m.

§ 4. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1.000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są jego obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granica opracowania,
- 2) linie rozgraniczające,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) symbole terenów.

Dział II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania

§ 5. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN - zabudowa jednorodzinna wolno stojąca**.

2. Ustala się zakaz łączenia funkcji mieszkaniowej z usługami uciążliwymi.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki,

- 2) linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi,
- 3) zakaz lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 4 m od granic sąsiadujących działek,
- 4) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- 5) maksymalna wysokość budynków nieprzekraczająca wysokości 8 m licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu,
- 6) poziom parterów położony nie wyżej niż 40 cm nad poziomem gruntu,
- 7) zastosowanie dachów dwuspadowych, o nachyleniu połaci pod kątem 45 stopni, krytych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
- 8) usytuowanie co najmniej dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, na każdej działce; zakaz lokalizacji garaży wolno stojących,
- 9) udział zieleni w powierzchni działki - co najmniej 50%,
- 10) obsługa komunikacyjna nieruchomości wyłącznie od drogi KD oraz drogi przy południowo-zachodniej granicy planu.

§ 6. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UR - usługi rzemiosła.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje:

- 1) linia zabudowy w odległości 7 m od linii rozgraniczającej drogę G oraz 6 m od linii rozgraniczającej pozostałe drogi,
- 2) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- 3) maksymalna wysokość budynków nie przekraczająca wysokości 8 m licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu,
- 4) zastosowanie dachów dwuspadowych, o nachyleniu połaci pod kątem 45 stopni, krytych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
- 5) udział zieleni w powierzchni działki - co najmniej 15%,
- 6) obsługa komunikacyjna nieruchomości wyłącznie od drogi KD,
- 7) wyznaczenie jednego miejsca postojowego dla każdego 50 m² powierzchni użytkowej usług rzemiosła.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się zabudowę mieszkaniową według ustaleń zawartych w § 5 ust. 2 i 3 pkt 1-8, pod warunkiem, że nie przekroczy ona 50% powierzchni zabudowy.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się działalność produkcyjną pod warunkiem przyjęcia rozwiązań technologicznych i infrastrukturalnych zapewniających oddziaływanie inwestycji jedynie w granicach działki inwestora.

§ 7. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem GP - droga główna przyspieszona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 35 m,
- 2) lokalizacja uzbrojenia technicznego wyłącznie za zgodą zarządcy drogi,
- 3) zakaz obsługi komunikacyjnej przyległych nieruchomości.

3. Realizacja przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, stanowi zadanie celu publicznego.

§ 8. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem G1 - droga główna.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, jest przeznaczony na poszerzenie drogi wojewódzkiej nr 347 w pasie o szerokości 5 m.

3. Lokalizacja uzbrojenia technicznego wyłącznie za zgodą zarządcy drogi nr 347.

4. Wyklucza się bezpośrednie wjazdy bramowe na teren G1.

5. Realizacja przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, stanowi zadanie celu publicznego.

§ 9. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD - droga dojazdowa wewnętrzna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m,
- 2) utwardzony pas jezdni o szerokości co najmniej 6 m,
- 3) chodnik o szerokości co najmniej 1,5 m.

3. Realizacja przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, nie stanowi zadania celu publicznego.

Rozdział 2

Infrastruktura techniczna

§ 10. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) linie rozgraniczające dróg oznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego. Projektowane oraz istniejące sieci w miarę ich modernizacji należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg,
- 2) dopuszczalne są odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1, przy zachowaniu ustaleń zasad zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w rozdziale 1,
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

§ 11. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci lokalnej, na warunkach określonych przez administratora sieci,
- 2) rozbudowę sieci wodociągowej, o której mowa w pkt 1, na obszarach objętych planem należy dokonać poprzez sieci rozdzielcze, położone w liniach rozgraniczających dróg.

§ 12. W zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się wyposażenie wszystkich obszarów zainwestowania w zbiorniki bezodpływowe z systematycznym ich oczyszczaniem, do czasu wykonania sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 13. W zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i posesji bezpośrednio do gruntu,
- 2) oczyszczanie ścieków deszczowych zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi przed odprowadzeniem ich do odbiornika.

§ 14. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie na obszarach objętych planem wszystkich działek budowlanych poprzez linie kablowe niskiego napięcia.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci lokalnej, na warunkach określonych przez administratora sieci,

- 2) rozbudowę sieci gazowej, o której mowa w pkt 1, na obszarach objętych planem należy dokonać poprzez sieci rozdzielcze, położone w liniach rozgraniczających dróg.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zastosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zasilane: energią elektryczną, gazem lub olejem.

Rozdział 3

Wymogi w zakresie ochrony środowiska

§ 17. Uciążliwości oraz szkodliwości związane z przeznaczeniem inwestycji w zakresie emisji: zanieczyszczeń wód i powietrza, substancji złośliwych, hałasu, wibracji, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie mogą wykroczać poza granice władającego działka.

§ 18. W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi ustala się ich selekcjonowanie i wywóz na składowisko odpadów na podstawie umów cywilno-prawnych zawieranych przez właścicieli posesji, zgodnie z zasadami ustalonymi przez władze gminy.

Rozdział 4

Wymogi dotyczące ochrony zabytków

§ 19. Ustala się konieczność prowadzenia prac ziemnych pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim Inspekcji Zabytków Archeologicznych Państwowej Służby Ochrony Zabytków, a w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych rozpoczęcie ratowniczych badań wykopaliskowych.

Dział III

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20. Dla obszaru objętego niniejszym planem ustala się dla terenu **MN** - zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej zakaz podziałów nieruchomości na działki mniejsze niż 0,08 ha.

§ 21. Dla obszaru objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Jaskotle gminy Kąty Wrocławskie, zatwierdzonego uchwałą nr XXIX/231/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 października 1996 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego z dnia 30 grudnia 1996 roku Nr 17, poz. 162).

§ 22. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości - w przypadku jej zbycia - zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na 15%.

§ 23. Wykonanie uchwały w zakresie realizacji niniejszego planu powierza się Burmistrzowi Miasta Kąty Wrocławskie.

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