

Uchwała Nr *XXIV/222/08*

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia *26 kwietnia 2008*

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

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, 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 XVI/146/08 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 stycznia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie dla terenu w rejonie ulic Platanowej i Jarzębinowej 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 obszaru położonego 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 ograniczenia 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 obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalną linię zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami:
 - a) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i / lub usługowa,
 - c) KPj – wewnętrzna droga pieszo-jezdna.

§ 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 w rejonie ulic Platanowej i Jarzębinowej, 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 cały obszar objęty uchwałą,
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia terenu,
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą powierzchnię terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków,
- 7) usługach – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe, które w miejscu lokalizacji i poza granicami działki, na której się znajdują, nie spowodują naruszenia przepisów dotyczących standardów jakości środowiska określonego dla funkcji mieszkaniowej,
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 3 Ustalenia ogólne dla obszaru objętego uchwałą

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

1) plan ustala przeznaczenie terenów pod:

- a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą oznaczoną symbolem MN,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i / lub usługowa, oznaczona symbolem MN/U,
- c) wewnętrzne drogi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KPj,

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 zharmonizowaną z regionalną zabudową jednorodziną miasta Kąty Wrocławskie 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 poddaszu użytkowym.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- 1) usługi prowadzone w ramach budynku mieszkalnego nie mogą powodować uciążliwości dla mieszkańców,
- 2) uciążliwość usługi nie może przekroczyć granicy działki, na której jest prowadzona,
- 3) dopuszcza się usługi, dla których nie wymaga się, zgodnie z przepisami odrębnymi, sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,

- 4) dla całego obszaru objętego uchwałą dopuszczony jest poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określony w przepisach odrębnych,
 - 5) grunty niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć na zielen (powierzchnię biologicznie czynną), która powinna stanowić min. 50% powierzchni każdej wydzielonej działki,
 - 6) do celów grzewczych należy stosować systemy o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - 7) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w ust. 2.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 1) dla całego obszaru objętego planem ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej w celu ochrony zabytków archeologicznych,
 - 2) inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7 – dniowym wyprzedzeniem,
 - 3) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest 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 podział terenów oznaczonych symbolami MN i MN/U na działki budowlane o powierzchni min. 800m² i szerokości frontu działki min. 20m,
 - 2) dopuszcza się, w obrębie wyżej wymienionych terenów, wydzielenie działek dla obiektów infrastruktury technicznej, którym należy nadać powierzchnię niezbędną dla lokalizacji tych urządzeń oraz zapewnić dostęp.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- 1) zasady rozbudowy systemu komunikacyjnego
 - a) zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących ulic Platanowej i Jarzębinowej oraz działki o numerze ewidencyjnym 2/2dr AM18 obręb miasto Kąty Wrocławskie,
 - b) wyznacza się wewnętrzne drogi pieszo – jezdne oznaczone symbolem KPj, dla których parametry podano w § 4 ust. 3,
 - c) miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie własnym,
 - d) ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca parkingowe na jeden obiekt mieszkalny, w tym jedno dopuszcza się w garażu,
 - dla zabudowy usługowej o powierzchni użytkowej do 20 m² – 2 miejsca parkingowe; o powierzchni powyżej 20 m² i nie więcej niż 50 m² – 4 miejsca parkingowe; o powierzchni większej niż 50 m² – minimalnie po jednym miejscu parkingowym na każde 25 m² i dodatkowo dwa stanowiska parkingowe,
 - dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – 2 miejsca parkingowe dla mieszkańców oraz minimalną ilość miejsc parkingowych wynikającą z powierzchni użytkowej

usługi, którą to ilość ustalono powyżej,

2) Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- a) zewnętrzną infrastrukturę techniczną stanowi istniejąca sieć zlokalizowana w ulicach Jarzębinowej, Platanowej i Klonowej 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) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić pod ziemią w obrębie linii rozgraniczających wewnętrzne drogi pieszo-jezdne oznaczone symbolem Kpj,
- c) dopuszcza się odstępstwa od zasady, o której mowa w lit. b), przy zachowaniu ustaleń dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w § 4,
- d) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
- e) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, telefonię, gaz oraz odprowadzenia ścieków i wód opadowych oraz lokalizacje urządzeń związanych z tymi sieciami wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci,
- f) zaopatrzenie w wodę ustala się:
 - poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej na terenie ulicy Jarzębinowej oraz sieci, która będzie realizowana na terenie ulicy Platanowej i działce o numerze ewidencyjnym 2/2dr AM18,
 - zakaz lokalizacji indywidualnych ujęć wody, w tym studni,
- g) odprowadzanie ścieków bytowych ustala się:
 - poprzez rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej na terenie ulicy Jarzębinowej oraz sieci, która będzie realizowana na terenie ulicy Platanowej i działce o numerze ewidencyjnym 2/2dr AM 18,
 - zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szamb,
- h) odprowadzanie wód opadowych ustala się:
 - dla terenów oznaczonych symbolami MN i MN/U dopuszcza się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych, w granicach własnej działki,
 - dla terenów wewnętrznych dróg pieszo – jezdnych oznaczonych symbolem Kpj dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenia wód opadowych skierowanych do kanalizacji deszczowej, która będzie realizowana w ulicy Jarzębinowej,
- i) zaopatrzenie w energię elektryczną :
 - ustala się poprzez rozbudowę istniejącej kablowej sieci niskiego napięcia zlokalizowanej w ulicach Jarzębinowej oraz sieci, która będzie realizowana w ulicy Platanowej i działce o numerze ewidencyjnym 2/2dr AM18 obręb miasto Kąty Wrocławskie,
 - dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych,
- j) zaopatrzenie w gaz:
 - ustala się poprzez rozbudowę istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej w ulicy Brzozowej, oraz sieci, która będzie realizowana w ulicach Jarzębinowej, Platanowej i działce o numerze ewidencyjnym 2/2dr AM18, po uzgodnieniu z właścicielem sieci, przyłączeniu obiektów na zasadach określonych w przepisach odrębnych, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia,
 - dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników podziemnych na gaz zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami MN i MN/U,
- k) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
 - ustala się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych,
- l) wyposażenie w sieć telekomunikacyjną ustala się:
 - poprzez rozbudowę istniejącej kablowej sieci telekomunikacyjnej zlokalizowanej w ulicy Brzozowej oraz sieci, która będzie realizowana w ulicach Jarzębinowej,

Platanowej i działce o numerze ewidencyjnym 2/2dr AM 18,

- zakaz lokalizacji masztów radiowo-telekomunikacyjnych,

f) 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, urządzenia i użytkowania terenu

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

§ 4. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonych symbolami funkcji:

1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN ustala się:

- 1) teren przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą,
- 2) w ramach funkcji podstawowej dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą usługi nieuciążliwe,
- 3) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) garaży wolno stojących,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej,
- 4) dopuszcza się zabudowę o wysokości do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, lecz nie wyższą niż 9 m licząc od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu,
- 5) zabudowę należy sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających ulic Jarzębinowej i Platanowej oraz drogi stanowiącej działkę nr 2/2dr AM 18 obręb miasto Kąty Wrocławskie,
 - b) 5 m od linii rozgraniczających wewnętrznych dróg pieszo - jezdnych oznaczonych symbolem Kpj,
- 6) w obrębie każdej wydzielonej działki należy zachować min. 50% powierzchni biologicznie czynnej przeznaczonej na ogrody przydomowe,
- 7) z uwagi na położenie obszaru objętego planem w rejonie na którym mogą wystąpić zabytki archeologiczne obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 4 oraz przepisy odrębne dotyczące ochrony dóbr kultury.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem MN/U ustala się:

- 1) teren przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i / lub usługową,
- 2) w obrębie każdej wydzielonej działki dopuszcza się wariantową możliwość lokalizowania zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) usługowej,
 - c) mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowaną lub dobudowaną usługą,
 - d) mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej stanowiącej oddzielne budynki wolnostojące,
- 3) w ramach działalności usługowej zakazuje się prowadzenia przedszkoli, żłobków, przychodni zdrowia itp.,
- 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 poddaszu użytkowym, lecz nie wyższą niż 9 m licząc od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu,

- 6) zabudowę należy sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących: 6 m od linii rozgraniczających ulic Jarzębinowej oraz drogi stanowiącej działkę nr 2/2dr AM 18 obręb miasto Kąty Wrocławskie,
- 7) w obrębie każdej wydzielonej działki należy zachować min. 30% powierzchni biologicznie czynnej przeznaczonej na ogrody przydomowe,
- 8) z uwagi na położenie obszaru objętego planem w rejonie na którym mogą wystąpić zabytki archeologiczne obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 4 oraz przepisy odrębne dotyczące ochrony dóbr kultury.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem KPj ustala się:

- 1) teren przeznaczony pod wewnętrzną drogę pieszo – jezdnię, której należy nadać parametry:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 6m,
 - b) drogę należy zakończyć placem manewrowym o wymiarach 10 m x 10 m,
 - c) w celu usprawnienia spływu wód opadowych z nawierzchni drogi należy wykonać rynsztok połączony z siecią kanalizacji deszczowej przewidzianej do realizacji w ulicy Jarzębinowej,
 - d) w miejscu włączenia drogi do ulicy Jarzębinowej należy wprowadzić trójkąt widoczności o wymiarach min. 3mx3m,
 - e) dopuszcza się lokalizowanie podziemnej infrastruktury technicznej,
- 2) z uwagi na położenie obszaru objętego planem w rejonie na którym mogą wystąpić zabytki archeologiczne obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 4 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



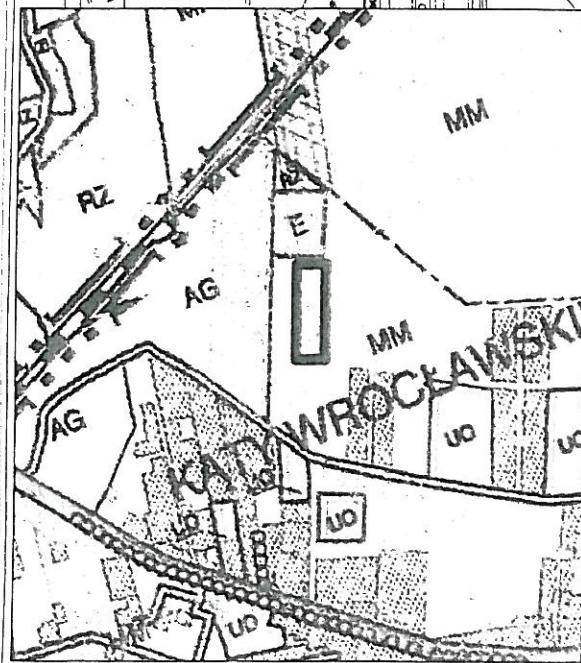
Adam Klimczak



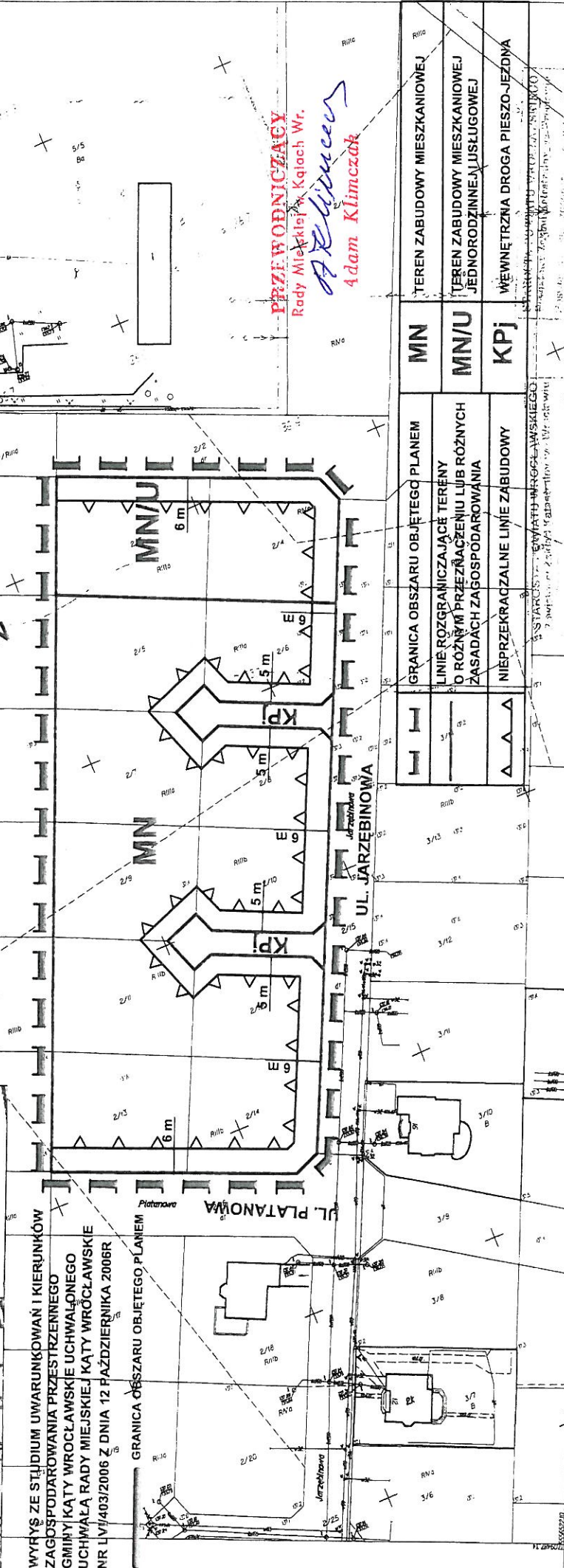
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KATYŃ WROCŁAWSKIE DLA TERENÓW W REJONIE ULIC PLATANOWEJ I JARZEBINOWEJ

SKALA 1:1000

RYSUNEK PLANU



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KATYŃ WROCŁAWSKIE UCHWAŁONEGO UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ KATYŃ WROCŁAWSKIE NR L/VI/403/2006 Z DNIA 12 PAŹDZIERNIKA 2006R



PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Katowicach Wr.
A. Klimczak
4dam Klimczak

MN	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
MN/U	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
KPj	NIEPRZEKRACZAJĄCE LINIE ZABUDOWY	WĘWNETRZNA DROGA PIESZO-JEJZDNA

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000

Powiatowy Zakład Katastralny we Wrocławiu
ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 15-17
50-044 Wrocław

Wykonano w Powiatowym Zakładzie Katastralnym we Wrocławiu
Pracownia Opracowań Numerycznych i Kartograficznych

województwo dolnośląskie
powiat wrocławski
gmina : Katy Wrocławskie
obrab : Katy Wrocławskie
M : 18

21 LUT. 2008.

21 LUT. 2008.