

PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA

Romualda Stopyra
54-130 Wrocław, bulwar Ikara 16\14
Tel. 351 61 75



adres do korespondencji: 55-011 Siechnice, ul. Świerczewskiego 38/2/4
telefon: 071-31 13 799

ZMIANA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KĄTY WROCŁAWSKIE

Wyłożenie do wglądu publicznego w terminie od 11 września do 11 października 2006r

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Ryszard Marak – upr. urb. 200/87, czł. ZOIU nr Z-108

mgr Agnieszka Bojarska

Romualda Stopyra

Wrocław, 2006r.

Uchwała Nr IV /24 /07
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 26 stycznia 2007r.

w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, z 2002rr. 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, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005r. Nr 172 poz. 1441, z 2006r. Nr 17 poz. 128), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, z 2004r. Dz. U. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319) oraz w związku z Uchwałą Nr L/351/06 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 kwietnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi m. Kąty , 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 w miejscowym planie 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,
 - 2) zasad i warunków zagospodarowania w/w terenu.
4. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określającym:
 - 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) obowiązującą linię zabudowy,
 - 4) nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - 5) funkcję terenu oznaczoną symbolem U, MN.

§ 2 Określenie terminologii

Ileć 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 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi m. Kąty Wrocławskie, uchwaloną niniejszą uchwałą,
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:500 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 4) obszarze – należy przez to rozumieć cały obszar objęty uchwałą,
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji,
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania rysowaną na rysunku planu kreską ciągłą,
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą powierzchnie terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi .

§ 3 Ustalenia dla obszaru objętego uchwałą

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

- 1) plan ustala przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem U, MN, pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną,
- 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 charakter zharmonizowany z charakterem tradycyjnej zabudowy jednorodzinnej miasta Kąty Wrocławskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- 1) we wszystkich działaniach należy stosować się do przepisów odrębnych dotyczących:
 - a) ochrony środowiska,
 - b) ochrony przyrody,
 - c) ochrony dóbr kultury,
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic działki, na której działalność ta jest prowadzona,
- 3) grunty niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć na powierzchnie biologicznie czynne,
- 4) planowane zainwestowanie nie może naruszyć stanowisk drzew istniejących zlokalizowanych wzdłuż ciągu pieszojezdnego,
- 5) do celów grzewczych należy stosować systemy i paliwa proekologiczne,
- 6) z uwagi na wartości krajobrazu kulturowego i przyrodniczego planowanej zabudowie należy nadać wysokie walory architektoniczne nawiązujące do architektury regionalnej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 1) W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego: z uwagi na wartości krajobrazowe występujące w sąsiedztwie obszaru objętego planem nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do budownictwa regionalnego nadając jej wysokość nie przekraczającą trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w dachu o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia 35-45 stopni, krytego dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym,
- 2) W zakresie ochrony zabytków archeologicznych: wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie robót ziemnych należy:
 - a) poprzedzić, z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem, pisemnym powiadomieniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót ziemnych,
 - b) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych, podjąć ratownicze badania wykopaliskowe po uzyskaniu pozwolenia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5. Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych

Na obszarze objętym planem nie przewiduje się przestrzeni publicznych.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności

Dla terenu oznaczonego symbolem U, MN ustala się:

- 1) teren przeznaczony pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną
- 2) dopuszcza się zabudowę dwukondygnacyjną w tym druga kondygnacja w dachu, o wysokości do 12m licząc od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu,
- 3) zabudowie należy nadać dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 35° – 45°,
- 4) dachy należy pokryć dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym,
- 5) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) wolno stojącego budynku usługowego i wolno stojącego budynku mieszkalnego,
 - b) lub wolnostojącego budynku usługowego z mieszkaniem,
 - c) lub wolno stojącego budynku mieszkalnego z usługą wbudowaną,
 - d) urządzeń infrastruktury technicznej,
- 6) zabudowę należy sytuować z zachowaniem:
 - a) obowiązującej linii zabudowy wynoszącej 6m od linii rozgraniczającej ulicy Nowowiejskiej,
 - b) nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej 4m od linii rozgraniczającej drogi pieszojezdnej,
- 7) w przypadku lokalizowania budynków wymienionych w pkt 5 lit. a) dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy dla jednego z budynków, jednak pod warunkiem, że jeden z budynków będzie lokalizowany z obowiązującą linią zabudowy natomiast drugi budynek może być wycofany w głąb działki,
- 8) należy zachować min. 40% powierzchni biologicznie czynnej,
- 9) miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie własnym,
- 10) ilość miejsc parkingowych należy określić na etapie sporządzania projektu zagospodarowania działki.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, 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 odrębnych przepisów określono w ust. 3 i 4.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
Nie dopuszcza się podziału nieruchomości.

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 ulicy Nowowiejskiej i drogi pieszojezdnej zlokalizowanych poza obszarem planu,
- b) miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie własnym,
- c) ilość miejsc parkingowych należy określić na etapie sporządzania projektu zagospodarowania działki,

2) zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- a) zewnętrzną obsługę obszaru objętego planem ustala się z istniejących sieci uzbrojenia technicznego zlokalizowanych w ulicy Nowowiejskiej oraz drogi pieszojezdnej,
- b) dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, możliwość realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego towarzyszących inwestycjom, na terenie własnym inwestora, pod warunkiem, że:
 - realizacja sieci i urządzeń nie będzie kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
 - do w/w sieci i urządzeń zostanie zapewniony dostęp dla służb technicznych,
 - wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie infrastruktury technicznej oraz lokalizacje urządzeń związanych z tą infrastrukturą wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów,
- c) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- d) odprowadzania ścieków bytowych i wynikających z prowadzenia działalności ustala się do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- e) odprowadzania wód opadowych ustala się do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- f) zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się z istniejących sieci niskiego napięcia, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- g) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejącej sieci gazowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci
- h) zaopatrzenie w energię cieplną ustala się poprzez wprowadzenie indywidualnych urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń oraz zastosowanie paliw proekologicznych,
- i) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne ustala się poprzez realizację połączeń telekomunikacyjnych z sieci istniejącej lub z sieci innego dysponenta,

- j) 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 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 końcowe

- 1) Ustala się, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednorazową opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 15%.
- 2) Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Kątach Wrocławskich.
- 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 3
do Uchwały Nr/...../07
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia.....2007r.

dotyczy sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami),

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich stwierdza, co następuje:

Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie obejmującej obszar działki 92/4 AM 7 obręb miasta Kąty Wrocławskie w związku z nie złożeniem przez zainteresowanych uwag do wyłożonego do wglądu publicznego projektu zmiany planu.

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr/...../07
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia.....2007r.

dotyczy sposobu realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami),

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich stwierdza , co następuje:

1. Z uwagi na to iż ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie obejmującej obszar działki nr 92/4 AM 7 obręb Kąty Wrocławskie nie określają inwestycji należących do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, nie rozstrzyga się sposobu ich realizacji oraz zasad finansowania.
2. Realizacja planowanej zabudowy odbywać się będzie w oparciu o istniejącą infrastrukturę techniczną.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr/...../07
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia.....2007r.

Uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr/...../07 z dnia
.....2007r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania miasta Kąty
Wrocławskie została podjęta w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach
Wrocławskich nr L/351/06 z dnia 25 kwietnia 2006r. w sprawie przystąpienia do
zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty
Wrocławskie, której podjęcie poprzedzono przeprowadzeniem analiz dotyczących
zasadności przystąpienia do zmiany w planie, zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia
27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r.
Nr 80 poz. 717 ze zmianami).

1. Przed sporządzeniem projektu zmiany w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie obejmującego obszar działki 92/4 AM 7
obręb Kąty Wrocławskie wykonano:

- 1) opracowanie ekofizjograficzne,
- 2) inwentaryzację urbanistyczną obszaru objętego planem,
- 3) analizę konieczności sporządzenia wniosku rolnego o zmianę przeznaczenia
gruntów rolnych na cele nie rolne.

2. Po sporządzeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasto Kąty Wrocławskie wykonano:

- 1) prognozę skutków oddziaływania na środowisko,
- 2) prognozę skutków finansowych.

3. W wyniku w/w analiz, opracowań i prognoz stwierdzono, że:

- 1) dla sporządzanej zmiany planu nie była wymagana zgoda na przeznaczenie
gruntów rolnych na cele nie rolne i nieleśne, ponieważ obszar objęty projektem
zmiany planu taką zgodę uzyskał w trakcie wcześniej sporządzanego planu,
- 2) realizacja ustaleń planu nie wpłynie na pogorszenie stanu środowiska, co
wykazano w prognozie, o której mowa w pkt 2 ppkt 1,
- 3) z uwagi na istniejące uzbrojenie zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie
obszaru objętego zmianą planu oraz na ustalenia zawarte w obowiązującym planie
skutki finansowe wynikające z realizacji zadań własnych gminy, nie wystąpią.

4. Projekt zmiany planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia, o których mowa w
art. 17 pkt 6 i 7 w/w ustawy.

5. Do wyłożonego do wglądu publicznego projektu zmiany plany wraz z prognozą
oddziaływania na środowisko oraz w trakcie przeprowadzonej dyskusji publicznej nad
przyjętymi w projekcie rozwiązaniami, uwag nie wniesiono.

6. Ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie są zgodne z ustaleniami przyjętymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonym uchwałą Nr LVI/403/06 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 12 października 2006r.

7. Przyjęte w uchwale ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu dopuszczające lokalizowanie zabudowy usługowej pozwolą na bardziej ekonomiczne wykorzystanie terenu oraz dadzą możliwość uzupełnienia w usługi tego rejonu miasta Kąty Wrocławskie.

Biorąc powyższe pod uwagę Rada Miejska w Kątach Wrocławskich stwierdziła, że zaistniały wystarczające przesłanki do podjęcia uchwały w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania miasta Kąty Wrocławskie obejmującej obszar działki nr 92/4 AM 7 obręb Kąty Wrocławskie.