

UCHWAŁA NR IX/95/03
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
z dnia 22 maja 2003r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zachowice – Stradów obejmującego część terenu położonego przy ul. Żurawiej w obrębie Zachowice, gmina Kąty Wrocławskie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianą), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XLIII/314/01 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 19 grudnia 2001 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Zachowice – Stradów obejmującego część terenu położonego przy ul. Żurawiej w obrębie Zachowice, gmina Kąty Wrocławskie, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwała co następuje:

Rozdział I. Ustalenia ogólne

§1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar działek nr: 288, 289 i 290 AM 3 obrębów Zachowice gminy Kąty Wrocławskie.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,10 ha.
3. Przedmiotem planu jest ustalenie:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) linii rozgraniczających dróg wraz z urządzeniami pomocniczymi,
 - 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
 - 4) lokalnych warunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy i gabarytów obiektów,
 - 5) zasad i warunków podziału terenu na działki budowlane,
 - 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów, wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych,
 - 7) terenów na których przewiduje się stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych.

§2.

Celem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową i niezbędną infrastrukturę techniczną. Plan określa zasady zabudowy, parcelacji i zagospodarowania terenów przy zachowaniu zasad kompozycji urbanistycznej.

§3.

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) uchwałą - niniejsza uchwała,
- 2) teren - obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,
- 3) przeznaczenie terenu - funkcja ustalona dla terenu,

- 4) zabudowa jednorodzinna wolno stojąca - budynek mieszkalny zawierający jedno mieszkanie w układzie wolno stojącym,
- 5) obowiązująca linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu, która wyznacza położenie frontowej ściany budynku na odcinku stanowiącym co najmniej 70% długości obiektu,
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu i określona dla danego terenu w niniejszej uchwale, której żaden element zabudowy nie może przekroczyć.

§4.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu są jego obowiązującymi ustaleniami.

Rozdział II. Ustalenia dla terenów

§5.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN - zabudowa jednorodzinna wolno stojąca.**
1. Na przedmiotowym terenie obowiązują:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30 % powierzchni działki,
 - 2) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - 3) maksymalna wysokość budynków liczona od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu - 9 m,
 - 4) zastosowanie dachów o nachyleniu połaci pod kątem od 35° do 45°, pokrytych dachówką w kolorze czerwonym,
 - 5) ogrodzenie:
 - wysokość maksymalnie 1,5 m,
 - forma zharmonizowana z architekturą zabudowy,
 - zakaz stosowania ogrodzenia o przesłach wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - 6) usytuowanie co najmniej dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, na każdej działce,
 - 7) udział zieleni w powierzchni działki co najmniej 50%.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci lokalnej, na warunkach określonych przez jej administratora,
 - 2) rozbudowę sieci wodociągowej o której mowa w pkt 1) na obszarach objętych planem należy dokonać poprzez sieci rozdzielcze, położone w liniach rozgraniczających dróg.
4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zastosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zasilane: energią elektryczną, gazem bezprzewodowym, olejem lekkim lub węglem o niskiej zawartości siarki.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie na obszarach objętych planem wszystkich działek budowlanych poprzez linie kablowe niskiego napięcia,
 - 2) wymianę oraz budowę nowych kablowych linii energetycznych niskiego i średniego napięcia, spełniających warunki określone przez administratora sieci.

6. W zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i posesji bezpośrednio do gruntu.
7. W zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się tymczasowe wyposażenie wszystkich obszarów zainwestowania w zbiorniki bezodpływowe z systematycznym ich oczyszczaniem, do czasu odprowadzania ścieków systemem tłocznym.
8. 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.
1. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się, że uciążliwości oraz szkodliwości związane z przeznaczeniem inwestycji w zakresie emisji: zanieczyszczeń wód i powietrza, substancji złoonych, hałasu, wibracji, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie mogą wykraczać poza granice władającego działką.

§6.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN1 - zabudowa jednorodzinna wolno stojąca.**
2. Na przedmiotowym terenie obowiązuje:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30 % powierzchni działki,
 - 2) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - 3) maksymalna wysokość budynków liczona od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu - 9 m,
 - 4) zastosowanie dachów dwuspadowych:
 - a) o nachyleniu połaci pod kątem od 35° do 45°, pokrytych dachówką w kolorze czerwonym,
 - b) o kalenicach prostopadłych do obowiązującej linii zabudowy,
 - 5) ogrodzenie:
 - wysokość maksymalnie 1,5 m,
 - forma zharmonizowana z architekturą zabudowy,
 - zakaz stosowania ogrodzenia o przesłach wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - 7) usytuowanie co najmniej dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, na każdej działce,
 - 8) udział zieleni w powierzchni działki co najmniej 50%.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci lokalnej, na warunkach określonych przez jej administratora,
 - 2) rozbudowę sieci wodociągowej o której mowa w pkt 1) na obszarach objętych planem należy dokonać poprzez sieci rozdzielcze, położone w liniach rozgraniczających dróg.
4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zastosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zasilane: energią elektryczną, gazem bezprzewodowym, olejem lekkim lub węglem o niskiej zawartości siarki.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie na obszarach objętych planem wszystkich działek budowlanych poprzez linie kablowe niskiego napięcia,
 - 2) wymianę oraz budowę nowych kablowych linii energetycznych niskiego i średniego napięcia, spełniających warunki określone przez administratora sieci.

6. W zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i posesji bezpośrednio do gruntu.
7. W zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się tymczasowe wyposażenie wszystkich obszarów zainwestowania w zbiorniki bezodpływowe z systematycznym ich oczyszczaniem, do czasu odprowadzania ścieków systemem tłocznym.
8. W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi ustala się ich selekcyjonowanie i wywóz na składowisko odpadów na podstawie umów cywilno – prawnych zawieranych przez właścicieli posesji, zgodnie z zasadami ustalonymi przez władze gminy.
2. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się, że uciążliwości oraz szkodliwości związane z przeznaczeniem inwestycji w zakresie emisji: zanieczyszczeń wód i powietrza, substancji złośliwych, hałasu, wibracji, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie mogą wykraczać poza granice władającego działką.

§7.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KZ - droga zbiorcza – publiczna**.
2. Na przedmiotowym terenie obowiązuje:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 20 m., w granicach planu 6 m. jako rezerwa terenu pod planowane poszerzenie drogi powiatowej,
 - 2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających drogi.

§8.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP – droga pieszo-jezdna – wewnętrzna**.
2. Na przedmiotowym terenie obowiązuje:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m.
 - 2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających drogi.

Rozdział III. Infrastruktura techniczna

§ 9

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,
- 4) realizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenu KD oraz na terenach obsługiwanych przez tą drogę odbywać się będzie na koszt własny inwestora.

§ 10

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.

§11.

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

§12.

W zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:

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

§13.

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

§ 14

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.

§ 15

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 IV. Wymogi w zakresie ochrony środowiska

§ 16

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

§ 17

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 V. Wymogi dotyczące ochrony zabytków

§ 18

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.

Rozdział VI. Ustalenia końcowe

§19

Na podstawie art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 1999 r. nr 15 poz. 139 ze zmianami) ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 3 tej ustawy, na 10 %.

§20

Dla obszaru objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zachowice – Stradów gminy Kąty Wrocławskie, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIX/243/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 października 1996 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego z dnia 30 grudnia 1996 roku Nr 17 poz. 172).

§21

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§22.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Kątach Wrocławskich

Adam Klimczak