

UCHWAŁA NR XLIX/361/02

RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 23 maja 2002 r.

w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Bogdaszowice, gmina Kąty Wrocławskie, uchwalonego uchwałą nr XXIX/241/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 października 1996 r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), w nawiązaniu do uchwały nr XXIX/182/2000 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 listopada 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Bogdaszowice, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwała, co następuje:

§ 1

Przedmiot uchwały

- 1. Uchwała się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Bogdaszowice** uchwalonego uchwałą nr XXIX/241/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 października 1996 r., dla obszaru obejmującego działki o numerach ewidencyjnych 289/4, 199/4, 203 wraz z przylegającymi drogami, w granicach określonych na załączniku graficznym do uchwały, zwaną dalej zmianą w planie.
- 2. Celem zmiany w planie** jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad i warunków zagospodarowania terenów.
- 3. Zmiana w planie jest wyrażona** w formie tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz rysunku planu stanowiącego załącznik graficzny do uchwały.
- 4. Zmiana w planie zawiera ustalenia:**
 - 1) tekstowe ogólne, które odnoszą się do całego obszaru objętego uchwałą,
 - 2) tekstowe szczegółowe, które odnoszą się do poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) rysunkowe.

5. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określającym:

- 1) granice terenu objętego uchwałą,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania z wyjątkiem linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, których przebieg jest orientacyjny,
- 3) przeznaczenie terenów,
- 4) obowiązujące linie zabudowy.

§ 2

Określenie pojęć

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę w planie zagospodarowania przestrzennego wsi Bogdaszowice dla obszaru objętego niniejszą uchwałą,
- 2) **obszarze** – należy przez to rozumieć cały obszar objęty niniejszą uchwałą,
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:4000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały,
- 5) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą przestrzeń działki lub terenu od strony dróg, na której można lokalizować budynek,
- 6) **funkcji podstawowej** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu ustalone jako podstawowe,
- 7) **funkcji uzupełniającej** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu na cele dodatkowe, dopuszczone przy spełnieniu określonych warunków,
- 8) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o połaciach nachylonych pod kątem co najmniej 30 stopni,
- 9) **funkcji nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność niepowodującą uciążliwości dla użytkowników terenów sąsiadujących,
- 10) **drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć drogę realizowaną ze środków własnych inwestora.

§ 3

Ustalenia ogólne

1. Przeznaczenie terenów

Ustala się:

- 1) teren oznaczony symbolem **M** przeznacza się na cele mieszkaniowe pod zabudowę jednorodziną wolno stojącą z możliwością prowadzenia usług nieuciążliwych,
- 2) teren oznaczony symbolem **Uw** przeznacza się na cele usług komunalnych związanych z zaopatrzeniem w wodę,
- 3) teren oznaczony symbolem **EE** przeznacza się na cele urządzeń elektroenergetycznych,
- 4) teren oznaczony symbolem **NO** przeznacza się na cele urządzeń odprowadzania i usuwania ścieków,
- 5) teren oznaczony symbolem **D1/2** przeznacza się na cele dróg publicznych gminnych klasy dojazdowej,
- 6) teren oznaczony symbolem **Dw1/2** przeznacza się na cele dróg wewnętrznych klasy dojazdowej,
- 7) teren oznaczony symbolem **Dp.j.** przeznacza się na cele dróg pieszo-jezdnych, pozaklasowe.

2. Warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi

Ustala się:

- 1) zagospodarowanie i użytkowanie terenów nie może kolidować z ogólnie obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska,
- 2) zachowuje się strefę ochrony ujęcia wód podziemnych jako kwadrat o boku 17,4 m z centralnym usytuowaniem studni, na terenie której należy:
 - wody opadowe odprowadzić w sposób uniemożliwiający przedostanie się do urządzeń służących do poboru wody,
 - ewentualne ścieki sanitarne odprowadzić poza granicę strefy,
 - wprowadzić zieleń zimozieloną,
 - ograniczyć przebywanie na terenie strefy osób postronnych,
- 3) wszelkie grunty niezabudowane i nieutwardzone należy zagospodarować jako tereny zielone,
- 4) dla obiektów budowlanych należy stosować proekologiczne rozwiązania systemów grzewczych,

5) przed przystąpieniem realizacji zabudowy należy zdjąć warstwy próchnicze gleby i odpowiednio je zagospodarować.

3. Warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego

Ustala się:

1) ze względu, iż teren leży w rejonie występowania zabytkowych stanowisk archeologicznych, wszelkie prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym Inspekcji Zabytków Archeologicznych WOSZOZ we Wrocławiu,

2) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe na koszt inwestora, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych.

4. Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych

Ustala się następujące cele publiczne:

1) wydzielenie gruntów pod drogę publiczną oznaczoną symbolem **D1/2** oraz jej budowa i utrzymanie,

2) budowa i utrzymanie przewodów i urządzeń służących przesyłowi energii elektrycznej, dostarczenia gazu i wody oraz odprowadzenia ścieków,

3) utrzymanie terenu strefy ochronnej ujęć wody.

5. Zasady podziału terenów na działki budowlane

Ustala się:

1) dopuszcza się podział terenu na działki pod zabudowę na cele określone w ust. 1,

2) podział terenu na działki budowlane oznaczony na rysunku planu jest orientacyjny,

3) dopuszcza się inny podział terenów na działki budowlane i przebieg dróg wewnętrznych, niż na rysunku planu, pod warunkiem:

a) uzgodnienia koncepcji nowego podziału terenu na działki budowlane z organem wydającym decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,

b) uwzględnienia pozostałych ustaleń niniejszego planu.

6. Zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji

Ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu pełni gminna droga publiczna dojazdowa, oznaczona symbolem **D1/2**,
- 2) w przypadku realizacji podziału terenu na działki budowlane obsługę komunikacyjną działek należy zapewnić poprzez budowę dróg wewnętrznych o szerokości min. 8,0 m, oznaczona symbolem **Dw1/2**, wykonywanych na koszt inwestora,
- 3) dopuszcza się, na krótkich odcinkach, zastosowanie pomocniczych dróg pieszo-jezdnych o szerokości min. 3,0 m, oznaczone symbolem **Dp.j.**, wykonywanych na koszt inwestora,
- 4) miejsca postojowe dla samochodów, w ilości wynikającej z potrzeb, należy zapewnić na terenach własnych posesji,
- 5) zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru pełni istniejąca droga powiatowa 47 802 klasy zbiorczej oznaczona symbolem **Z1/2** oraz istniejące drogi gminne klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **D1/2**.

7. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej

Ustala się:

- 1) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie zostaną wykonane na koszt własny inwestora.
- 2) Linie rozgraniczające wszystkich dróg oznaczone na rysunku planu są jednocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego.
- 3) Dopuszczalne są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od tej zasady przy niezmienionych warunkach zabudowy i zagospodarowania określonych w § 3 ust. 2–6.
- 4) Dopuszcza się możliwość realizacji sieci uzbrojenia i urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestora.
- 5) Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzania ścieków i lokalizacji innych urządzeń technicznych wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci.
- 6) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej wyprowadzonej ze Stacji Uzdatniania Wody w Bogdaszowicach, na warunkach określonych przez użytkownika sieci,

b) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, poprzez realizację sieci rozdzielczej, ułożonej zgodnie z zapisem w pkt 1–4,

c) rozbudowę istniejącej sieci w układzie pierścieniowym, zapewniającym ciągłość dostawy wody do odbiorców,

d) zakazuje się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **M**, wykonywania ujęć wód podziemnych dla potrzeb indywidualnych, tzw. studni gospodarczych.

7) W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

a) do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej, o którym mowa w pkt b, dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników gromadzących ścieki sanitarne z wywozem ścieków do najbliższej oczyszczalni pod warunkiem zastosowania następujących zasad:

- zabrania się stosowania kręgów betonowych do budowy zbiorników na nieczystości ciekłe,
- bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe należy wykonać w technologii szczelnej,
- w celu zapewnienia nie naruszenia naturalnej izolacyjnej warstwy gliniastej istniejącej na głębokości ok. 7,0 m, głębokość wykopu pod bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe nie może być większa niż 5,0 m,
- po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej, bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe zdemontować; w miejscach po ww. zbiornikach przeprowadzić badania stanu środowiska gruntowo-wodnego i w razie zanieczyszczeń przeprowadzić rekultywację terenu,

b) odprowadzenie ścieków z terenu objętego planem należy wykonać systemem grawitacyjno-tłocznym do planowanej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w miejscowości Romnów lub Skałka (albo innej oczyszczalni ścieków określonej w gminnych zasadach odprowadzenia ścieków), poza obszarem objętym planem, na warunkach określonych przez właściciela oczyszczalni,

c) wyposażeniem w sieć kanalizacji sanitarnej należy objąć wszystkie tereny zainwestowania,

d) budowę kanalizacji sanitarnej należy wykonać z uwzględnieniem zapisu w pkt 1–4,

e) budowę pompowni kanałowych ścieków sanitarnych na terenie oznaczonym symbolem **NO** stosownie do potrzeb.

8) W zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:

a) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, na terenie własnym inwestora,

b) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych z terenu dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **D1/2, Dw1/2**,

c) utwardzenie, uszczelnienie podłoża i wprowadzenie kanalizacji deszczowej dla terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt a,

d) odprowadzenie wód deszczowych za pośrednictwem separatorów olejów i benzyn do rowu melioracyjnego znajdującego się w obrębie obszaru objętego planem, na warunkach określonych przez administratora rowu.

9) W zakresie urządzeń melioracyjnych

a) wszelkie działania inwestycyjne polegające na zmianie dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu należy poprzedzić kompleksową przebudową istniejącego systemu drenażu rolniczego, po uzgodnieniu z administratorem urządzeń melioracyjno-drenarskich.

10) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zasilanie terenów objętych planem z GPZ – Kąty Wrocławskie lub ze źródeł będących w dyspozycji innych przedsiębiorstw energetycznych,

b) rozbudowa i budowa nowych linii energetycznych kablowych średniego i niskiego napięcia oraz budowa stacji transformatorowej wewnętrznej na terenie oznaczonym symbolem **EE**, może być prowadzona wyłącznie na warunkach określonych przez właściciela sieci,

c) budowa dodatkowych stacji transformatorowych, nie wymienionych w pkt b, stosownie do potrzeb – realizowana na terenie własnym inwestora,

d) wykonanie sieci niskiego napięcia wymaga uwzględnienia istniejących stacji transformatorowych i sieci niskiego napięcia oraz stosowania się do zaleceń właściciela sieci.

11) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) dostawę gazu z przewodu gazowego wysokiego ciśnienia doprowadzającego gaz do miasta Kąty Wrocławskie,
- b) zaopatrzenie w gaz będzie możliwe w przypadku zaistnienia ekonomicznych i technicznych warunków dostarczenia paliwa gazowego do obiektów w oparciu o przepisy szczególne,
- c) planowaną sieć gazową niskiego ciśnienia na terenie objętym planem ułożyć zgodnie z zapisem pkt 1–4.

12) W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- a) w planowanych obiektach należy wprowadzać urządzenia grzewcze o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń.

13) W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów stałych – bytowych obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach gminnych.

§ 4

Ustalenia szczegółowe

1. Teren oznaczony symbolem M

Ustala się:

- 1) teren przeznacza się na cele mieszkaniowe z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- 2) określa się obowiązującą linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej tereny dróg dojazdowych i wewnętrznych,
- 3) dopuszcza się wewnętrzny podział terenu na działki budowlane w sposób zaproponowany na rysunku planu,
- 4) przebieg dróg wewnętrznych i wewnętrznego podziału terenu jest orientacyjny,
- 5) nowej zabudowie należy nadać gabaryty do dwóch kondygnacji, dach stromy o symetrycznym nachyleniu połaci oraz pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
- 6) garaże i ewentualne obiekty usługowe należy wbudować lub dobudować do budynków mieszkalnych,
- 7) formą budynków i rodzajem zastosowanych materiałów wykończeniowych należy nawiązać do miejscowej, tradycyjnej dla tego regionu, architektury,

8) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić jako powierzchnie biologicznie czynne i urządzić na cele zieleni ozdobnej – przydomowej,

9) ogrodzeniom frontowym działek budowlanych należy nadać formę ozdobną zharmonizowaną z charakterem zabudowy,

10) miejsca postojowe dla samochodów, w ilości wynikającej z potrzeb, należy zapewnić na terenach własnych posesji,

11) rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej określono w ustaleniach ogólnych (§ 3 ust. 7 niniejszej uchwały),

12) zakazuje się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **M**, wykonywania ujęć wód podziemnych dla potrzeb indywidualnych, tzw. studni gospodarczych.

13) zabrania się lokalizowania w obrębie obszaru objętego zmianą w planie przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko, a w przypadku wprowadzenia ewentualnej usługi, jej uciążliwość nie może przekroczyć granic własnej posesji,

14) przed przystąpieniem realizacji zabudowy należy zdjąć warstwy próchnicze gleby i odpowiednio je zagospodarować.

2. Teren oznaczony symbolem Uw

Ustala się:

1) Teren przeznaczony na cele usług komunalnych związanych z rozbudową istniejących urządzeń zaopatrzenia w wodę, na którym należy:

a) wody opadowe odprowadzić z terenu w sposób uniemożliwiający przedostanie się do urządzeń służących do poboru wody,

b) ewentualne ścieki sanitarne odprowadzić poza granicę terenu,

c) wprowadzić zielen zimozieloną,

d) ograniczyć przebywanie na terenie osób postronnych poprzez ogrodzenie tego terenu.

3. Teren oznaczony symbolem EE

Ustala się:

1) Teren przeznaczony na cele urządzeń energetycznych – stacji transformatorowej wewnętrznej.

- 2) Do ww. stacji zapewnić dojazd przez teren przepompowni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem **NO**.
- 3) Wielkość działki niezbędnej dla obiektu stacji i dróg dostępu określi właściciel obiektu.
- 4) Dopuszcza się zmianę przebiegu linii rozgraniczających teren stacji.
- 5) Dopuszcza się zmianę lokalizacji planowanej stacji transformatorowej w miejsce terenu przepompowni ścieków, w przypadku, o którym mowa w ust. 4 pkt 7.

4. Teren oznaczony symbolem NO

Ustala się:

- 1) Teren przeznaczony na cele urządzeń odprowadzenia i usuwania ścieków – przepompowni.
- 2) Należy ustalić służebność gruntową w pasie terenu szerokości 4,0 m dla celu zabezpieczenia dojazdu do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **EE**.
- 3) Wielkość działki niezbędnej dla obiektu przepompowni i dróg dostępu określi właściciel obiektu.
- 4) Dopuszcza się zmianę przebiegu linii rozgraniczających teren przepompowni.
- 5) W przypadku braku konieczności budowy przepompowni w wyniku innego niż planowano układu sieci kanalizacyjnej, teren przepompowni należy przeznaczyć pod budowę stacji transformatorowej wymienionej w ust. 3 lub pod mały obiekt usługowy, np. kiosk.

5. Teren oznaczony symbolem D1/2

Ustala się:

- 1) Teren przeznaczony na cele gminnej drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających:
 - a) dla odcinka północnego planowanej drogi – od skrzyżowania z drogą nr 47 842 do istniejącej stacji uzdatniania wody – nadać szerokość 8,00 m,
 - b) dla pozostałych dróg planowanych nadać szerokość 10,0 m, poprzez poszerzenie istniejącej drogi gospodarczej, kosztem terenów sąsiednich – jak pokazano na rysunku planu,

c) urządzić jezdnię o szerokości 6,0 m, obustronnie chodniki szerokości 1,0 m – dla odcinka drogi o szerokości 8,0 m; urządzić jezdnię o szerokości 6,0 m, obustronnie chodniki szerokości 1,5 m, wydzielony pas drogi rowerowej szerokości min. 1,0 m – dla odcinka drogi o szerokości 10,0 m,

d) wzdłuż ulic dokonać nasadzenia szpaleru drzew.

6. Teren oznaczony symbolem Dw1/2

Ustala się:

1) Teren przeznaczony na cele wewnętrznej drogi dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8,0 m, dla której:

a) urządzić jezdnię o szerokości 5,0 m, obustronnie chodniki szerokości 1,5 m,

b) wzdłuż ulic dokonać nasadzenia szpaleru drzew.

2) Drogi, o których mowa w pkt 1 niniejszego ustępu uchwały, należy realizować w ramach inwestycji własnych inwestora.

7. Teren oznaczony symbolem Dp.j.

Ustala się:

1) Teren przeznaczony na cele pomocniczych dróg pieszo-jezdnych o szerokości w liniach rozgraniczających min. 3,00 m, będący kontynuacją istniejących dróg gospodarczych.

2) Drogi, o których mowa w pkt 1 niniejszego ustępu uchwały, należy realizować w ramach inwestycji własnych inwestora.

8. Teren oznaczony symbolem Dg

Ustala się:

1) Przeznaczenie terenu nie ulega zmianie i stanowi istniejącą drogę gospodarczą.

§ 5

Ustalenia końcowe

1. Ustala się, zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 5%.

2. Tracą moc w odniesieniu do terenów stanowiących przedmiot niniejszej uchwały dotychczasowe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bogdaszowice, gmina Kąty Wrocławskie, uchwalonego uchwałą nr XXIX/241/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 października 1996 r.

3. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy w Kątach Wrocławskich.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
JAROSŁAW WOJCIECHOWSKI