

PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA

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



**ZMIANA W MIEJSCOWYM PLANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA KĄTY WROCŁAWSKIE
DLA OBSZARU DZIAŁEK NR 35/1, 33/4, 33/1
i CZĘŚCI DZIAŁKI NR 34dr AM-11**

AUTORZY:

MGR INŻ. ARCH. RYSZARD MARAK upr. urb. Nr 200/87
ROMUALDA STOPYRA
AGNIESZKA STOPYRA

Wrocław, 2002 rok

**UCHWAŁA NR XLVII/341/02
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁASKICH
Z DNIA 28.03.2002r.**

W sprawie: zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie w granicach oznaczonych na rysunku planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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) oraz art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz.139, z późniejszymi zmianami), w nawiązaniu do Uchwały Nr XXXVI/221/01 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 24 maja 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie.

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

§1

Przedmiot uchwały

1. Uchwala się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie uchwalonego Uchwałą Nr XXXII/254/96 Rady Miejskiej w Kątach Wr. z dnia 16 grudnia 1996r., dla obszaru obejmującej obszar działek nr ewid. 35/1, 33/4, 33/1, 34dr (część) w granicach określonych na załącznik graficznym, zwaną dalej zmianą w planie.
2. Celem zmiany w planie jest:
 - a) zmiana przeznaczenia w/w obszaru, która umożliwi efektywniejsze wykorzystanie oraz realizację polityki przestrzennej Gminy Kąty Wrocławskie w dostosowaniu do nowych potrzeb i warunków społeczno – ekonomicznych,
 - b) ustalenie zasad zagospodarowania w/w obszar.
3. Plan zawiera ustalenia tekstowe:
 - a) ogólne, które odnoszą się do całego terenu objętego planem,
 - b) szczegółowe, które odnoszą się do terenów o różnym sposobie użytkowania,
4. Zmiana w planie jest wyrażona w formie tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik graficzny do uchwały.
5. Ustalenia rysunkowe zawarte na rysunku planu, określa się jako obowiązujące:
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – ściśle określone,
 - b) symbol funkcji,
 - c) linie zabudowy obowiązujące,
 - d) klasy dróg,
 - e) strefy ochronne dla gazociągu wysokoprężnego.

6. Tekst i rysunek planu są integralnymi składnikami uchwały.

§2 **Ustalenia ogólne**

1. Przeznaczenie terenów.

Ustala się:

- 1) teren oznaczony symbolem **M** przeznacza się na cele mieszkalnictwa jednorodzinnego,
- 2) teren oznaczony symbolem **RP,RO** przeznacza się na cele upraw polowych i ogrodniczych,
- 3) teren oznaczony symbolem **D1/2** przeznacza się na cele gminnej drogi dojazdowej,
- 4) teren oznaczony symbolem **DG** przeznacza się na cele gminnej drogi gospodarczej,
- 5) teren oznaczony symbolem **DW** przeznacza się na cele wewnętrznej drogi dojazdowej.

2. Zasady zagospodarowania obszaru z punktu widzenia ochrony środowiska przyrodniczego

Ustala się:

- 1) Obszar objęty opracowaniem, ze względu na wielkość powierzchni gruntów kl. III mniejszej niż 0,5 ha oraz powierzchni gruntów mniejszej niż 1,0 ha, nie wymaga zgody stosownego organu na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolne i nie leśne - ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz.78, art.7 ust.2 z późniejszymi zmianami),
- 2) Wszelkie grunty niezabudowane i nieutwardzone powinny być zagospodarowane jako tereny zielone,
- 3) Zagospodarowanie terenu nie może zagrażać miejscowemu środowisku gruntowo-rolnemu,
- 4) Należy stosować proekologiczne rozwiązania systemów grzewczych,
- 5) Zagospodarowanie i użytkowanie terenu podlega powszechnym przepisom w zakresie ochrony środowiska.

3. Zasady zagospodarowania obszaru z punktu widzenia ochrony środowiska kulturowego

Ustala się:

- 1) Ze względu na położenie obszaru w rejonie stanowisk archeologicznych wszelkie prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym Inspekcji Zabytków Archeologicznych WOSOZ we Wrocławiu, a w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe (Ustawa z dnia 15.02.1962r. o ochronie dóbr kultury - tekst jednolity: Dz.U. z 1999r Nr 98, poz.1150),

- 2) Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia WO SOZ – Wydział Zabytków Archeologicznych we Wrocławiu o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem,
- 3) Powyższe uwagi należy wprowadzić do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

4. Teren przeznaczony do realizacji celów publicznych

Ustala się:

- 1) wydzielenie gruntu pod drogę publiczną oznaczoną symbolem D1/2 oraz jej budowa i utrzymanie, w przypadku podjęcia jej realizacji,
- 2) zachowanie i utrzymanie zgodnie z przepisami szczególnymi, strefy ochronnej o szerokości 40,00m, dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN 100mm oraz ciśnieniu nominalnym 1,6Mpa.

5. Zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie

Ustala się:

- 1) wyznacza się strefę ochrony gazociągu wysokiego ciśnienia (Ø 100DN ; ciśnienie 1.6Mpa) o szerokości 40m – po 20m od osi gazociągu, dla której zasady i warunki zagospodarowania określają przepisy szczególne.

6. Zasady podziału terenu na działki budowlane

Ustala się:

- 1) dopuszcza się podział terenu na działki pod funkcje określone w ust. 1, wg. propozycji podanej na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 700m²,
- 3) proponowany podział terenu na działki budowlane, wrysowane linią przerywaną, jest dopuszczalny i może ulec zmianie z zastrzeżeniem pkt 2 i zapewnienia dojazdu do działek budowlanych z dróg dojazdowych oznaczonych symbolami D1/2 lub DW.

7. Zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji

Ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru opracowania pełni istniejąca droga gminna, klasy dojazdowej,
- 2) obsługę komunikacyjną dla planowanych działek należy zapewnić poprzez planowaną drogę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem D1/2 lub symbolem DW,
- 3) planowanej drodze dojazdowej oznaczonej symbolem D1/2, należy nadać szerokość w liniach rozgraniczających min. 10.00m - z jezdnią o szerokości 6,00m i obustronnymi chodnikami z zastrzeżeniem zachowania odległości zewnętrznej krawędzi tej jezdni od gazociągu określonej w PN – 91/M-34501 – „Gazociągi i instalacje gazownicze”, t.j. odległość ta nie może być mniejsza niż 6,00m.
- 4) drodze dojazdowej oznaczonej symbolem DW należy nadać szerokość w liniach rozgraniczających min. 6.00m,

- 5) linie rozgraniczające w/w dróg są jednocześnie terenami infrastruktury technicznej,
- 6) miejsca postojowe dla samochodów należy zapewnić na terenach własnych posesji.
- 7) obsługę komunikacyjną dla istniejącego pola uprawnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4RP.RO, pełni istniejąca droga gospodarcza oznaczona symbolem DG.

8. Zasady uzbrojenia terenu

Ustala się:

Linie rozgraniczające drogi dojazdowej oznaczone na rysunku planu, są równocześnie liniami rozgraniczającymi dla infrastruktury technicznej; dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach odstępstwa od tej zasady przy nie zmienionych zasadach kształtowania zabudowy i urządzenia terenu.

- 1) Zaopatrzenie w wodę: z istniejącej sieci wodociągowej Ø 100 biegnącej w istniejącej drodze, zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od dysponenta sieci,
- 2) Odprowadzenie ścieków: do czasu zrealizowania gminnej sieci kanalizacyjnej ścieki winne być tymczasowo odprowadzane:
 - a) do zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego na terenie własnym,
 - b) wywóz ścieków z w/w zbiornika do oczyszczalni ścieków wskazanej przez Gminne Zakłady Gospodarki Komunalnej,
- 3) Usuwanie odpadów stałych: zgodnie z systemem gospodarki odpadami przyjętym w gminie Kąty Wrocławskie,
- 4) Zaopatrzenie w energię elektryczną: planowane budynki zasilane będą w zależności od wielkości mocy zapotrzebowej z istniejącej sieci nN, a w przypadku braku w/w mocy, ze stacji transformatorowej 20/0,4 kV zaplanowanej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wr. (Uchwała Nr XXXII/254/96 Rady Miejskiej w Kątach Wr. z dnia 16 grudnia 1996r.) na warunkach określonych przez ZEW S.A.
 - a) przyłącza kablowe należy wykonać zgodnie z technicznymi warunkami podanymi przez dysponenta sieci.
 - b) przyłącza kablowe z szafkami pomiarowo-rozliczeniowymi należy lokalizować przy granicy działek od strony drogi dojazdowej,
 - c) dopuszcza się możliwość realizacji budowy ewentualnej stacji transformatorowej jako obiektu towarzyszącego inwestycji, na terenach własnych Inwestora z jednoczesnym zapewnieniem dostępu dla obsługi i środków transportu.
- 5) Zaopatrzenie w energię cieplną: z własnej kotłowni z wymogiem stosowania paliw ekologicznych, np. oleju opałowego, gazu lub energii elektrycznej.

§ 3 **Ustalenia szczegółowe**

1. Przeznaczenie i zasady kształtowania zabudowy i urządzenia terenu oznaczonego symbolem

1M – ustala się:

- 1) Teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – wolnostojącą.
- 2) Zabudowę należy sytuować z zachowaniem przepisów ustawy Prawo Budowlane,
- 3) Zabudowie należy nadać formę nawiązującą proporcjami i gabarytem do miejscowej tradycji budowlanej, tj.: jedną-dwie kondygnacje, dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 40 – 45 stopni, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
- 4) Jako rodzaj nawierzchni dojazdów i dojść pieszych należy wykluczyć asfalt, z zaleceniem stosowania kostki lub płyt z kamienia lub betonu,
- 5) Miejsca postojowe dla samochodów należy zapewnić na terenie własnym posesji,
- 6) Zasady uzbrojenia terenu zgodnie z zasadami podanymi w § 2, ust. 7.

2M – ustala się:

- 1) Teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – wolnostojącą.
- 2) Zabudowę należy sytuować z zachowaniem linii zabudowy nieprzekraczalnej określonej:
 - a) każdorazowo w odległości 20,00 m od sieci gazu wysokoprężnego,
 - b) w odległości 8,00m od linii rozgraniczającej planowanej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem D1/2 (poza strefą ochrony gazociągu),
 - c) w odległości 5,00m od linii rozgraniczającej istniejącej drogi gospodarczej oznaczonej symbolem - Dg.
- 3) Zabudowie należy nadać formę nawiązującą proporcjami i gabarytem do miejscowej tradycji budowlanej, tj.: jedną-dwie kondygnacje, dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 40 – 45 stopni, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
- 4) Jako rodzaj nawierzchni dojazdów i dojść pieszych należy wykluczyć asfalt, z zaleceniem stosowania kostki lub płyt z kamienia lub betonu,
- 5) Miejsca postojowe dla samochodów należy zapewnić na terenie własnym posesji.
- 6) Zasady uzbrojenia terenu zgodnie z zasadami podanymi w § 2, ust. 7.

3 RP,RO – ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu nie ulega zmianie,
- 2) Wprowadza się zakaz lokalizowania wszelkich obiektów budowlanych w strefie ochrony gazociągu o szerokości 40,00m - po 20,00m od osi gazociągu,

- 3) Wprowadza się zakaz sadzenie drzew i krzewów w pasie szer. 6,00m - po 3,00m od osi gazociągu,
- 4) Wprowadza się obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu i dostępu wzdłuż gazociągu i w obrębie strefy kontrolowanej.

4 RP,RO – ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu nie ulega zmianie dopuszcza się możliwość prowadzenia plantacji, upraw ogrodnich i budowy obiektów szklarniowych,
- 2) Dopuszcza się lokalizowanie budynku gospodarczego o powierzchni nie większej niż 35m².

§4

Ustalenia końcowe

1. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym określa się w wysokości 10%.
2. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie uchwalonego uchwałą Nr XXXII/254/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996r. w części dotyczącej obszaru objętego niniejszą uchwałą.
3. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Kąty Wrocławskie.
4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Jarosław Wojciechowski