

## UCHWAŁA NR VII/75/03

### RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 25 marca 2003 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Małkowice, gmina Kąty Wrocławskie, obejmującej działki nr 98/1–98/5**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 159 z późn. zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr LIV/383/02 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 września 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Małkowice, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

#### § 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Małkowice, gmina Kąty Wrocławskie, obejmującą działki nr 98/1–98/5.

2. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, na którym określono granice terenu objętego zmianą planu oraz ustalenia przedstawione w formie graficznej.

#### § 2

Przedmiotem planu są ustalenia obejmujące:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne,
- tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
- zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów, wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych,
- tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

#### § 3

Ilekroć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Małkowice, w gminie Kąty Wrocławskie, obejmującej teren, o którym mowa w § 1 uchwały,

2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich,

3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,

4) obszarze planu – należy przez to rozumieć cały teren objęty zmianą planu, w granicach określonych w § 1 uchwały,

5) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi ważnymi w dniu uchwalenia zmiany planu.

#### § 4

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną **MN**, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych jako funkcji dodatkowej. Dla obsługi komunikacyjnej działek budowlanych wyznaczono ulicę wewnętrzną oznaczoną symbolem **KW**. Dla umożliwienia modernizacji drogi wiejskiej o nr ewid. 103, do warunków technicznych ulicy klasy dojazdowej, wyznacza się rezerwę terenową oznaczoną symbolem **KDr**.

#### § 5

Ustalenia w zakresie komunikacji.

1. Zakłada się, że przebiegająca wzdłuż zachodniej granicy obszaru planu droga wiejska o nr ewid. 103dr zmodernizowana zostanie do ulicy klasy dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających = 10 m. Dla spełnienia tego warunku, z działek nr 98/1 i 98/4 wyznacza się pas terenu o szerokości 2,5 m, jako rezerwę pod jej modernizację. Przy włączeniu ulicy KW do ulicy KD należy: zastosować narożne ścięcia linii rozgraniczających, nie mniejsze niż 5x5 m.

Dla ulicy dojazdowej, należy przyjąć parametry techniczne zgodne z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430).

2. Bezpośrednie dojazdy do poszczególnych działek przewidzieć z ulicy wewnętrznej KW, zakończonej placem manewrowym o wymiarach 20,0x20,0 m. Ulica ta o szerokości w liniach rozgraniczających = 8,0 m może być wykonana jako ciąg pieszo-jezdny, o nawierzchni utwardzonej szerokości: 4,5 m.

Droga wewnętrzna KW wykonana będzie na koszt inwestora.

#### § 6

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska.

1. W projektach inwestycji należy zwrócić szczególną uwagę na zabezpieczenie gruntów przed zanieczyszczeniami, z uwagi na położenie terenu objętego planem przy granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, Subzbiornika nr 321 "Kąty Wrocławskie – Oława – Brzeg".

2. Przewidzieć usuwanie stałych odpadów bytowych do pojemników sytuowanych na poszczególnych nieruchomościach, ustawionych na utwardzonych nawierzchniach, wkomponowanych w ogrodzenie działki, w miejscach osłoniętych; z wcześniejszym uzyskaniem zapewnienia ich wywozu na wysypisko komunalne.

3. W planach zagospodarowania terenu inwestycji będących integralną częścią projektów budowlanych należy wymagać ustaleń projektowych w zakresie zadrzewienia, preferując gatunki uwzględniające mikroklimat, warunki środowiskowe i charakter regionalnego krajobrazu.

## § 7

Zasady zagospodarowania działek budowlanych.

1. Działki przeznaczone są pod lokalizację zabudowy jednorodzinnej, wolno stojącej.

Dopuszcza się budowę budynków gospodarczych i garaży, pod warunkiem:

- usytuowania w odległości co najmniej 10 m od domu mieszkalnego na działce sąsiedniej,
- nie przekroczenia powierzchni zabudowy = 35,0 m<sup>2</sup>,
- o wysokości I kondygnacji,
- nawiązania cechami architektonicznymi do budynku mieszkalnego.

2. Ustala się linie zabudowy:

- obowiązującą dla działek nr 98/1 i 98/4: 15 m od drogi wiejskiej nr 103dr,
- nieprzekraczalną dla działek nr 98/2 i 98/5, licząc 23 m od zachodnich granic działek,
- nieprzekraczalną dla działek nr 98/1 i 98/4: 10 m od drogi wewnętrznej KW.

3. Na poszczególnych działkach pasy terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic a liniami zabudowy należy zagospodarować zielenią ozdobną.

## § 8

Uwarunkowania w zakresie architektury zabudowy.

1. Wysokość budynków nie może przekraczać:

- I kondygnacji w obiektach z niewykorzystanym poddaszem,
- II kondygnacji dla obiektów z wykorzystanym poddaszem.

Dopuszcza się zastosowanie ścianek kolankowych o wysokości do 70 cm.

W wypadku podpiwniczenia domu poziom posadzki parteru nie może przekraczać 80 cm w stosunku do przyległego terenu.

2. Dachy strome o symetrycznych połaciach, nachylonych pod kątem od 35° do 50°, kryte dachówkami ceramicznymi lub innymi materiałami dachówkopodobnymi.

3. Należy stosować rzuty poziome budynków o obrysie prostokątnym, z dopuszczeniem ryzalitów i dobudówek akcentujących główne funkcje obiektów (np. ganków i werand).

Bryły projektowanych budynków winny posiadać cechy kompozycji horyzontalnej, z mocno wysuniętymi okapami.

4. Elementy małej architektury należy projektować wg jednorodnej koncepcji z dominacją materiałów ceramicznych.

5. Ogrodzenia działek:

– od frontu: ażurowe o wysokości do 1,5 m, z cokołem o wysokości do 40 cm z wykluczeniem prefabrykowanych ogrodzeń betonowych, boczne: wg porozumień właścicieli, z wyjątkiem odcinków od ulicy do linii zabudowy, które powinny być realizowane w nawiązaniu do ogrodzeń frontowych.

## § 9

Ustalenia w zakresie ochrony dóbr kultury.

Obszar planu znajduje się w pobliżu lokalizacji zabytkowych stanowisk archeologicznych. W związku z tym przed przystąpieniem do prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji na terenie objętym planem, inwestor zobowiązany jest powiadomić z 7-dniowym wyprzedzeniem Inspekcję Zabytków Archeologicznych, Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków z siedzibą we Wrocławiu o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót. W wypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych należy wstrzymać prace i powiadomić wojewódzkiego konserwatora zabytków.

## § 10

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Ustala się ułożenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających zmodernizowanej ulicy dojazdowej KD i ulicy wewnętrznej KW na koszt inwestora.

2. Zaopatrzenie w wodę przewidzieć z wodociągu wiejskiego przebiegającego w ulicy KD.

3. Nieruchomości położone na obszarze planu docelowo należy podłączyć do systemu kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni komunalnej. Jako rozwiązania czasowe dopuszcza się:

– odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników sytuowanych na poszczególnych działkach, opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do zlewni komunalnej,

– asenizację ścieków poprzez indywidualne rozwiązanie uzgodnione z Terenowym Inspektorem Sanitarnym we Wrocławiu.

Wyboru systemu oczyszczania ścieków dokonać na etapie opracowania wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

4. Do czasu wybudowania systemu wiejskiej sieci deszczowej odprowadzanie wód opadowych przewidzieć na tereny własne.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci NN wg warunków technicznych wydanych przez Zakład Energetyczny we Wrocławiu.

6. Zaopatrzenie w energię ciepłą – systemami indywidualnymi z wymogiem zastosowania urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej ogrzewanych paliwem ekologicznym

§ 11

Stosownie do art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543) ustala się, że terenem przeznaczonym dla realizacji celów publicznych jest rezerwa terenu pod modernizację ulicy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDr.

§ 12

W granicach terenu objętego niniejszą zmianą planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Małkowice, uchwalonego uchwałą nr XXXII/258/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996 r.

§ 13

Przedstawione na rysunku planu linie podziału na działki budowlane nie są obowiązujące; dopuszcza się ich zmianę, pod warunkiem że szerokość frontu działki wynosić będzie min. 25 m, a powierzchnia mieścić się będzie w przedziale: 1000 m<sup>2</sup>–1200 m<sup>2</sup>.

§ 14

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu przez Burmistrza Miasta Kąty Wrocławskie opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), w wysokości 10%, do zastosowania w razie zbycia przez właścicieli nieruchomości objętej niniejszym planem, w okresie 5 lat od dnia jego obowiązywania.

§ 15

Działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem należy wykorzystywać w sposób dotychczasowy, tj. na cele użytkowania rolniczego.

§ 16

Wykonanie chwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kąty Wrocławskie.

§ 17

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
ADAM KLIMCZAK