

UCHWAŁA NR VII/78/2003

RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 25 marca 2003 r.

w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice, dla terenu obejmującego działkę nr ewidencyjny 134/14 AM 2

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. 1591 ze zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXVII/230/01 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 21 czerwca 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice, dla terenu obejmującego działkę nr ewidencyjny 134/14 AM 2, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

R o z d z i a ł

PRZEDMIOT UCHWAŁY

§ 1

Uchwala się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice, gmina Kąty Wrocławskie, zatwierdzonym uchwałą nr XXXII/263/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 3 z dnia 21 lutego 1997 r., poz. 30, dla terenu obejmującego działkę nr ewidencyjny 134/14 AM2, obręb Pietrzykowice, w granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały, zwaną dalej zmianą w planie, której ustalenia wyrażone są w postaci:

- 1) tekstu niniejszej uchwały,
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik graficzny do uchwały.

§ 2

Ilekcroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
- 2) **obszarze** – należy przez to rozumieć cały obszar opracowania objęty niniejszą uchwałą,
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji,
- 4) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi,
- 5) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno- -wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały,

6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcje ustalone dla terenu,

7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, ograniczającą powierzchnię terenu, na której można lokalizować zabudowę.

R o z d z i a ł II

PRZEPISY OGÓLNE

§ 3

Celem zmiany w planie jest:

1. Zmiana przeznaczenia ww. obszaru, która umożliwi efektywniejsze wykorzystanie terenu oraz realizację polityki przestrzennej Gminy Kały Wrocławskie w dostosowaniu do nowych potrzeb i warunków społeczno-ekonomicznych.

2. Ustalenie zasad zagospodarowania ww. obszaru.

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Następujące elementy rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granica opracowania planu,

2) funkcje terenów oznaczone symbolami,

3) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,

4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

§ 5

Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi.

1. Ścieki sanitarne należy odprowadzić zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 3.

2. Do celów grzewczych należy stosować wyłącznie paliwa ekologiczne oraz urządzenia o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

3. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych należy prowadzić według ustaleń podanych w § 8 ust. 8.

4. Minimum 45% powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną.

5. Projektowaną zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający dogodne warunki przewietrzania terenu.

6. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu powinny uwzględniać przepisy szczególne w zakresie wymagań sanitarno-higienicznych i zdrowotnych.
7. W przypadku usytuowania na obszarze objętym planem inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, na etapie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla tych przedsięwzięć należy wykonać raport oddziaływania na środowisko.
8. Na etapie uzyskania pozwolenia na budowę dla projektowanych usług, zakładów rzemieślniczych i produkcyjnych należy uzyskać opinię organów Inspekcji Sanitarnej zgodnie z przepisami szczególnymi.
9. Wszelkie uciążliwości związane z prowadzeniem działalności usługowej, produkcyjnej i rzemieślniczej nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej oraz wprowadzać niekorzystnych zmian w środowisku. Należy przyjąć rozwiązania technologiczne i infrastrukturalne chroniące przed emisją zanieczyszczeń w stopniu zapewniającym oddziaływanie inwestycji jedynie w granicach działki inwestora.
10. Ze względu na bliskość lotniska Wrocław – Strachowice w stosunku do obszaru objętego opracowaniem planu oraz ze względu na położenie przedmiotowej działki w strefie ochronnej obiektu wojskowego – pasie ograniczonego budownictwa wysokościowego i przemysłowego, lokalizację zabudowy należy każdorazowo uzgadniać z właściwymi organami wojskowymi.
11. Na obszarze objętym opracowaniem planu może wystąpić niezainwentaryzowana sieć drenarska. W przypadku realizacji inwestycji na tym obszarze należy opracować dokumentację przebudowy istniejącego systemu drenarskiego w sposób zapewniający sprawne jego działanie na terenach przyległych do ww. obszaru. Dokumentację należy uzgodnić z właściwą terenowo spółką wodną, a następnie dokonać przebudowy istniejącej sieci na koszt inwestora, pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji wodnych.
12. Wzdłuż cieku Kasina przebiegającego przy wschodniej granicy opracowania planu oraz wzdłuż rowu melioracyjnego R-J przebiegającego przy północnej granicy opracowania planu, należy pozostawić wolny od wszelkiej zabudowy pas terenu, stanowiący pas obudowy biologicznej, o szer. minimum 3 m, umożliwiającą przeprowadzenie prac konserwacyjnych. Istniejącą zieleń występującą wzdłuż cieku i rowu melioracyjnego należy zachować i odpowiednio ukształtować (dla umożliwienia dostępu do cieku i rowu oraz ich konserwacji) oraz poddać stałej pielęgnacji. W pasie tym nie należy wprowadzać nasadzeń nowych drzew itp.
13. Tereny zainwestowania, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi należy skanalizować, powierzchnie, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami utwardzić, a podłoże uszczelnić, ścieki z nawierzchni i placów manewrowych odprowadzić po podczyszczeniu w separatorach olejów i benzyn.
14. Wzdłuż drogi powiatowej 47 806 należy przeznaczyć pas terenu o szerokości min. 5 m na zieleń izolacyjną, jak na rysunku planu.
15. Przed rozpoczęciem prac ziemnych pokrywę glebową należy złożyć w pryzmy i wykorzystać na innych terenach, np. wymagających rekultywacji.

§ 6

Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego.

Dla zapewnienia właściwej ochrony dóbr kultury zaleca się zharmonizowanie nowo projektowanej architektury z tradycyjną architekturą lokalną. Zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z właściwą

służbą archeologiczno-konserwatorską (dotyczy prac ziemnych), a w przypadku odkrycia zabytków archeologicznych należy wstrzymać prace ziemne.

§ 7

Zasady obsługi w zakresie komunikacji.

1. Zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru objętego opracowaniem planu zapewnia publiczna droga powiatowa 47 806.
2. Do drogi powiatowej 47 806 dopuszcza się tylko jedno włączenie komunikacyjne poprzez działkę nr 134/13, przylegającą do granicy obszaru opracowania planu, jak na rysunku planu.
3. Wewnętrzną obsługę komunikacyjną będzie pełniła droga wewnętrzna i ciąg pieszo-jezdny zakończony placem manewrowym.

§ 8

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Zaleca się, aby realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie poprzedzała realizację zabudowy.
2. **Zaopatrzenie w wodę:** poprzez rozbudowę sieci wodociągowej, na warunkach uzgodnionych z dysponentem sieci.
3. **Odprowadzenie ścieków sanitarnych:**
 - 1) poprzez rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków systemem grawitacyjno-tłocznym do planowanej gminnej oczyszczalni ścieków w Mokronosie Dolnym,
 - 2) dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków do tymczasowych szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie własnym, z wywozem nieczystości do gminnej oczyszczalni ścieków na warunkach uzgodnionych z użytkownikiem oczyszczalni, z obowiązkiem podłączenia do kanalizacji sanitarnej w chwili jej uruchomienia oraz zlikwidowania zbiorników bezodpływowych po skanalizowaniu terenu,
 - 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do lokalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na terenie własnym inwestora z obowiązkiem podłączenia do kanalizacji sanitarnej w chwili jej uruchomienia,
 - 4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz cieków powierzchniowych,
 - 5) technologia oczyszczania i miejsce składowania ścieków wymaga uzgodnienia z organem właściwym do spraw ochrony środowiska.
4. **Odprowadzenie ścieków przemysłowych:** ścieki przemysłowe czy technologiczne, o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji, muszą być podczyszczone na urządzeniach własnych inwestora i na jego własnym terenie.
5. **Odprowadzenie wód opadowych:**

1) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi należy skanalizować, powierzchnie utwardzić, a podłoże uszczelnić, ww. substancje usunąć do wartości określonych w przepisach szczególnych, na terenie własnym,

2) ścieki z nawierzchni ulic i placów manewrowych odprowadzić po podczyszczeniu w separatorach olejów i benzyn,

3) miejsce i sposób odprowadzenia ścieków opadowych należy uzgodnić z organem właściwym do spraw ochrony środowiska.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) zasilanie w energię elektryczną obszaru objętego planem należy planować z istniejącej sieci nN lub w przypadku znacznego zapotrzebowania na energię elektryczną z nowej stacji transformatorowej 20/0,4 kV, zlokalizowanej na terenie własnym inwestora, na warunkach uzgodnionych z dysponentem sieci, wówczas pod budowę stacji należy wydzielić odpowiedni teren i zapewnić swobodny dostęp,

2) przyłącza kablowe należy wykonać zgodnie z technicznymi warunkami podanymi przez dysponenta sieci,

3) wszelkie inwestycje związane ze wzrostem zaopatrzenia na energię elektryczną będą realizowane na podstawie indywidualnych umów zawieranych na wniosek zainteresowanego inwestora.

7. Zaopatrzenie w energię ciepłą: z własnych kotłowni na paliwa proekologiczne, z zastosowaniem urządzeń technicznych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń środowiska.

8. Gromadzenie i usuwanie odpadów: w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi ustala się ich selekcjonowanie i wywóz na składowisko odpadów komunalnych w Sośnicy na podstawie umów cywilno-prawnych zawieranych przez właścicieli posesji, zgodnie z zasadami ustalonymi przez władze gminy.

9. Telekomunikacja: przewody sieci telekomunikacyjnej można układać w pasie drogowym ulic, za zgodą zarządzającego drogą, na warunkach uzgodnionych z dysponentem sieci; dopuszcza się budowę sieci na terenie leżącym poza pasem drogowym, pod warunkiem zgody właściciela terenu lub ustanowienia służebności gruntowej.

10. Ochrona przeciwpożarowa: ochronę przeciwpożarową należy przewidzieć zgodnie z Polskimi Normami i przepisami szczególnymi.

§ 9

1. Projektowane sieci, jak również istniejące, w miarę ich modernizacji, można prowadzić w obrębach linii rozgraniczających drogi, za zgodą zarządzającego drogą. W uzasadnionych przypadkach dopuszczalne są odstępstwa.

2. Dopuszcza się możliwość realizacji uzbrojenia technicznego jako towarzyszącego inwestycjom na terenie własnym inwestora.

3. Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego wymagają uzyskania warunków technicznych dysponentów sieci.

§ 10

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

Do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały tereny mogą być użytkowane zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

R o z d z i a ł III

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy z uwzględnieniem elementów ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 11

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług, z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i wewnętrzną obsługą komunikacyjną.**
2. Na przedmiotowym terenie obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu,
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki,
 - 3) projektowaną zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający dogodne warunki przewietrzania terenu,
 - 4) usługi mogą być realizowane jako budynki wolno stojące lub pomieszczenia wbudowane, przy czym na etapie uzyskania pozwolenia na budowę dla projektowanych usług, towarzyszących funkcji mieszkaniowej należy uzyskać opinię organów Inspekcji Sanitarnej zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 5) dopuszcza się rezygnację z funkcji mieszkaniowej z pozostawieniem funkcji usługowej,
 - 6) budynki mieszkalne mogą być realizowane jako: jednorodzinne wolno stojące lub bliźniacze,
 - 7) zaleca się zachować cechy charakterystyczne dla historycznej zabudowy wsi w zakresie gabarytów – liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż dwie oraz kształtu dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o równym nachyleniu połaci, pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - 8) miejsca postojowe dla pojazdów należy zapewnić na terenie własnym posesji, a w przypadku prowadzenia działalności usługowej także dla klientów, dostawców i pracowników w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności,
 - 9) minimum 45% powierzchni działki pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - 10) lokalizację zabudowy należy uzgadniać z właściwymi organami wojskowymi,
 - 11) wzdłuż cieku Kasina przebiegającego przy wschodniej granicy opracowania planu oraz wzdłuż rowu melioracyjnego R-J przebiegającego przy północnej granicy opracowania planu, należy pozostawić wolny od wszelkiej zabudowy pas terenu, stanowiący pas obudowy biologicznej, o szer. minimum 3 m, umożliwiający

przeprowadzenie prac konserwacyjnych. Istniejącą zieleń występującą wzdłuż cieku i rowu melioracyjnego należy zachować i odpowiednio ukształtować (dla umożliwienia dostępu do cieku i rowu oraz ich konserwacji) oraz poddać stałej pielęgnacji. W pasie tym nie należy wprowadzać nasadzeń nowych drzew itp.,

12) podział terenu na działki budowlane z zapewnieniem odpowiedniego dojazdu do każdej działki, zaleca się podział zgodny z rysunkiem planu.

§ 12

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/P – teren zabudowy usługowo-przemysłowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz wewnętrzną obsługą komunikacyjną**.

2. Na przedmiotowym terenie obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu,
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki,
- 3) projektowaną zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający dogodne warunki przewietrzania terenu,
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów przemysłowych, magazynowych i składowych wraz z częścią socjalną i biurową dla potrzeb działalności, wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej,
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych związanych z handlem hurtowym o powierzchni sprzedażowej nieprzekraczającej 1000 m²,
- 6) na etapie uzyskania pozwolenia na budowę dla projektowanych obiektów usługowych, produkcyjnych i rzemieślniczych należy uzyskać opinię organów Inspekcji Sanitarnej zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 7) nie dopuszcza się lokalizacji budynków wysokich i wysokościowych w rozumieniu prawa budowlanego,
- 8) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych związanych z usługami i z produkcją (kotłownie, stacje transformatorowe, tymczasowe zbiorniki na ścieki bytowe lub lokalne oczyszczalnie ścieków),
- 9) place manewrowe i parkingi na terenie własnym inwestora w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności,
- 10) minimum 45% powierzchni działki pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
- 11) lokalizację zabudowy należy uzgadniać z właściwymi organami wojskowymi,
- 12) wzdłuż rowu melioracyjnego R-J, przebiegającego przy północnej granicy opracowania planu, należy pozostawić wolny od wszelkiej zabudowy pas terenu, stanowiący pas obudowy biologicznej, o szer. min. 3 m, umożliwiający przeprowadzenie prac konserwacyjnych. Istniejącą zieleń występującą wzdłuż rowu należy zachować i odpowiednio ukształtować (dla umożliwienia dostępu do rowu i jego konserwacji) oraz poddać stałej pielęgnacji. W pasie tym nie należy wprowadzać nasadzeń nowych drzew itp.,

13) dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m², z zapewnieniem odpowiedniego dojazdu do każdej działki,

14) obsługa komunikacyjna terenu z drogi zlokalizowanej na działce nr 134/13 dr., położonej przy południowej granicy opracowania planu, zakaz obsługi komunikacyjnej z drogi powiatowej 47 806.

§ 13

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZI – teren zieleni izolacyjnej o szerokości 5 m.**

2. Na przedmiotowym terenie obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

2) zalecane formy zagospodarowania: zieleń wielopiętrowa z przewagą zieleni zimozielonej.

§ 14

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KPJ – teren wewnętrzny ciągu pieszo-jezdnego.**

2. Na przedmiotowym terenie obowiązują następujące ustalenia:

1) linie rozgraniczające wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego 8 m,

2) zalecana szerokość jezdni 5 m,

3) dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego,

4) realizacja drogi na koszt inwestorów.

§ 15

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **K – teren przeznaczony pod modernizację wewnętrznej drogi dojazdowej do parametrów drogi klasy D.**

2. Na przedmiotowym terenie obowiązują następujące ustalenia:

1) na skrzyżowaniu wewnętrznej drogi dojazdowej z istniejącą drogą powiatową 47 806, znajdującą się poza obszarem opracowania planu, należy stosować narożne ścieżki linii rozgraniczających nie mniejsze niż 10 m x 10 m,

2) dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego.

R o z d z i a ł IV

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16

Dla obszaru objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice, gmina Kąty Wrocławskie, uchwalonego uchwałą nr XXXII/263/96

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego Nr 3 z dnia 21 lutego 1997 r., poz. 30).

§ 17

Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości – w przypadku jej zbycia – zgodnie art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na 10%.

§ 18

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§ 19

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
ADAM KLIMCZAK