

**UCHWAŁA Nr XLVII/331/06
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
z dnia 27 stycznia 2006 roku**

w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice

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, z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806 oraz z 2003r. Nr 80, poz.717 i Nr 162, poz.1568, z 2004r. Nr 102, poz.1055 i Nr 116, poz.1203, z 2005r. Nr 172, poz.1441) oraz art. 15 ust. 1, art. 20 ust.1 oraz art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami z 2004r. Dz.U. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz. 1492 z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz.1087) w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XV/127/2003 z dnia 30 września 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice

RADA MIEJSKA W KĄTACH WROCŁAWSKICH UCHWAŁA, CO NASTĘPUJE:

**ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1

Uchwała się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice, zwaną dalej planem, obejmującą obszar położony w rejonie ulicy Smoleckiej, której granice są zgodne z rysunkiem planu.

§ 2

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

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów.

3. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 3

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) liczba kondygnacji – ograniczenie wysokości budynku podane w kondygnacjach nadziemnych,
- 2) linia rozgraniczająca – linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) przeznaczenie terenu lub obiektu – kategorie form zagospodarowania lub działalności oraz grupy tych kategorii, które są dopuszczalne w danym terenie lub obiekcie,
- 4) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem lub symbolami,
- 5) uchwała – niniejsza uchwała,
- 6) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym – urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki, itp.,
- 7) odnawialne źródło energii - źródło wykorzystujące w procesie przetwarzania energię wiatru, promieniowania słonecznego, geotermalną, pozyskiwaną z biomasy oraz energię odpadową (np. z klimatyzacji),
- 8) usługi nieuciążliwe – usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu oraz nie wymaga stałej obsługi transportowej,
- 9) przepisy szczególne- ustawy i rozporządzenia wykonawcze.

§ 4

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem nieuciążliwych usług,
- 2) zabudowa zagrodowa,
- 3) zabudowa usługowa,
- 4) droga wewnętrzna pieszo-jezdna,
- 5) infrastruktura techniczna.

2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

3. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 2 nie dotyczy urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym.

§ 5

Na obszarze objętym planem, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w zabudowie mieszkaniowej garaże i pomieszczenia gospodarcze wbudowane w budynek,
- 2) dopuszcza się połączenie dachem garażu lub budynku gospodarczego z budynkiem mieszkalnym,
- 3) w zabudowie mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury oraz nośników reklamowych związanych z działalnością własną,
- 4) zakazuje się wydzielenia działek budowlanych nie mających dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem sytuacji, gdy służy ono powiększeniu działki mającej dostęp do drogi,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy 6 m od linii rozgraniczającej tereny dróg,
- 6) obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust.2.

§ 6

Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska oraz przyrody:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone przepisami szczególnymi jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) przeznaczenie powierzchni nieutwardzonych i niezabudowanych na zieleń,
- 3) przed podjęciem działalności inwestycyjnej, z części terenów przeznaczonych pod budynki i powierzchnie utwardzone, zdjęcie warstwy próchnicznej i wykorzystanie jej na własnym terenie lub na innych terenach np. wymagających rekultywacji,
- 4) oczyszczenie z zanieczyszczeń substancjami ropopochodnymi, a także innymi substancjami chemicznymi szkodliwymi dla środowiska wód opadowych z terenów komunikacji przed odprowadzeniem ich do kanalizacji,
- 5) utwardzenie i skanalizowanie terenów na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi a także innymi substancjami chemicznymi szkodliwymi dla środowiska,
- 6) zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, wód gruntowych oraz gleby i gruntu,
- 7) zakaz zabudowy w pasie terenu o szerokości minimum 7 m wzdłuż istniejącego zbiornika wodnego graniczącego bezpośrednio od południa z obszarem opracowania planu.

§ 7

Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych dla całego obszaru objętego planem,
- 2) strefa stanowiska archeologicznego nr 13/66/81-27AZP (osada pradziejowa) jak zaznaczono na rysunku planu,
- 3) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę na wszelkie zamierzenia inwestycyjne na terenie i w bezpośrednim sąsiedztwie w/w stanowiska archeologicznego należy uzyskać pozwolenie właściwych organów ochrony zabytków na prowadzenie ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych,
- 4) wszelkie zamierzenia inwestycyjne na obszarze poza zasięgiem i poza bezpośrednim sąsiedztwem w/w stanowiska archeologicznego podlegają pisemnemu powiadomieniu o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem właściwych organów ochrony zabytków,
- 5) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych za zezwoleniem właściwych organów ochrony zabytków,
- 6) strefa stanowiska archeologicznego w zakresie prowadzenia prac ziemnych jak zaznaczono na rysunku planu.

§ 8

Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wydzielenie terenów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 2) dopuszcza się scalanie i podział działek,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80 do 110 stopni,
- 4) zakaz wydzielenia działek nie mających dostępu do drogi,
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową dla obiektów wolnostojących 600 m², dla obiektów bliźniaczych 400 m²,
- 6) minimalna szerokość frontu działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową dla obiektów wolnostojących 20 m, dla obiektów bliźniaczych 16 m,
- 7) dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek, niż określone w pkt 5, jeśli będą one przeznaczone na powiększenie działki sąsiedniej w celu poprawy warunków jej użytkowania oraz na lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

§ 9

Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny podlegające ochronie krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej,
- 2) tereny lub obiekty podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- 3) tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) tereny służące organizacji imprez masowych,
- 5) tereny pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.),

- 6) tereny pomników zagłady i ich stref ochronnych, o których mowa w ustawie z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady,
- 7) tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 8) tereny wymagające przeprowadzenia rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 9) tereny wymagające przekształceń lub rekultywacji,
- 10) tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych.

§ 10

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie komunikacji:
 - 1) ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDW-PJ, 2 KDW-PJ, 3 KDW-PJ, 4 KDW-PJ jako drogi wewnętrzne pieszo jezdne,
 - 2) linie rozgraniczające dróg zgodnie z rysunkiem planu,
2. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad parkowania:
 - 1) obowiązek lokalizacji garaży i miejsc postojowych w granicach działek budowlanych,
 - 2) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują minimum dwa miejsca parkingowe na każdej działce wliczając w to garaż,
 - 3) obowiązuje 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 11

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, budowy i rozbudowy systemu infrastruktury technicznej:
 - 1) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg,
 - 2) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom poza liniami rozgraniczającymi dróg,
 - 3) w przypadku realizacji sieci uzbrojenia technicznego poza liniami rozgraniczającymi drogi, należy je prowadzić równoległe do linii zabudowy i granic działek, w pasie terenu wolnym od istniejącego uzbrojenia,
 - 4) dopuszcza się przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z planowanym zainwestowaniem.
2. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę: z istniejącej gminnej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę.
3. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych:
 - 1) obowiązek budowy kanalizacji ciśnieniowo grawitacyjnej w systemie rozdzielczym,
 - 2) odprowadzenie ścieków docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - 3) do czasu realizacji kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z obowiązkiem ich likwidacji po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej.
4. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) obowiązek budowy kanalizacji deszczowej,
 - 2) wody opadowe z powierzchni utwardzonych należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej w systemie grawitacyjnym,
 - 3) ścieki z terenów zainwestowania oraz z nawierzchni ulic i placów manewrowych należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim ich oczyszczeniu, zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia poprzez jej rozbudowę,
 - 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie kubaturowe, stosownie do potrzeb użytkowników, pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu zgodnie z przepisami szczególnymi.
6. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) paliwami płynnymi, gazowymi lub wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii,
 - 2) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.
7. Na obszarze objętym planem w zakresie usuwania odpadów stałych obowiązują zasady określone w przepisach szczególnych.

§ 12

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

ROZDZIAŁ II USTALENIA DLA TERENÓW

§ 13

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) infrastruktura techniczna,
 - 3) dopuszcza się usługi nieuciążliwe wbudowane w partery budynków lub dobudowane do budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej nie większej niż 50 m².

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki należy kształtować jako wolno stojące lub bliźniacze,
 - 2) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż trzy, trzecia kondygnacja w dachu,
 - 3) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale od 30 do 45 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami dachówkopodobnymi,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może być większa niż 8 m mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu lub okapu i nie większa niż 12 m mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - 5) przeznaczenie minimum 50% powierzchni działki budowlanej na zieleń.
3. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust.1:
 - 1) 1 MN od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KDW-PJ i 2 KDW-PJ,
 - 2) 2 MN od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KDW-PJ, 2 KDW-PJ i 3 KDW-PJ,
 - 3) 3 MN od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 KDW-PJ i 4 KDW-PJ,
 - 4) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działki o numerze ewidencyjnym 192/4 (dawna 192/1) od strony ulicy Smoleckiej.

§ 14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) zabudowa zagrodowa,
 - 2) uprawy polowe, uprawy ogrodnicze,
 - 3) infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dla budynku mieszkalnego liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż trzy, trzecia kondygnacja w dachu,
 - 2) dla budynku mieszkalnego dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale od 30 do 45 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami dachówkopodobnymi,
 - 3) dla budynku mieszkalnego maksymalna wysokość zabudowy nie może być większa niż 8 m mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu lub okapu i nie większa niż 12 m mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.
3. Obsługa komunikacyjna terenu, o których mowa w ust.1, od ulicy Wrocławskiej położonej poza granicami obszaru opracowania planu.

§ 15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IT/U** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) infrastruktura techniczna,
 - 2) zieleń,
 - 3) zabudowa usługowa.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy: dla budynku usługowego maksymalna wysokość zabudowy nie może być większa niż 6 m mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu lub okapu i nie większa niż 10 m mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
3. Obsługa komunikacyjna terenu, o których mowa w ust.1, od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 KDW-PJ.

§ 16

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW-PJ, 2KDW-PJ, 3KDW-PJ, 4KDW-PJ** ustala się następujące przeznaczenie: droga wewnętrzna pieszo - jezdna.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m;
 - 2) zakończenie drogi placem manewrowym o wymiarach :
 - a) 20 x 20 m – dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KDW-PJ,
 - b) 12,5 x 12,5 m – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3 KDW-PJ i 4 KDW-PJ;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

§ 17

Na podstawie art.15 ust.2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art.36 ust.4 tej ustawy, na:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN – 10%,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW-PJ, RM, IT/U – 0,1%.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§ 19

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Adam Klimczak