

Uchwała Nr XVII/170/08
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 29 lutego 2008

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Sośnica-Różaniec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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, z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173, poz. 1218), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007r. Nr 127 poz. 880), f w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr V/54/07 z dnia 23.02.2007 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sośnica-Różaniec oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie” uchwalonym przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr LV1/403/2006 z dnia 12 października 2006 r. uchwała się, co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sośnica-Różaniec, zwaną dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

Rozdział I

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym wsi Sośnica-Różaniec obejmującej obszar położony w kierunku północno-wschodnim od zabudowy wsi Sośnica wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 347.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3 Przedmiot ustaleń planu

1. W planie określa się
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

2. W planie nie określa się:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagające przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) granic terenów służące organizacji imprez masowych;
- 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 4 Ustalenia i oznaczenia planu

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
 - 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza i napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - 5) strefa zagospodarowania terenu zielenią w ramach funkcji podstawowej;
 - 6) granica parku krajobrazowego.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.
3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 5 Wyjaśnienie pojęć

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
2. przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
3. przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
4. przeznaczeniu dopuszczalnym lub funkcji dopuszczalnej - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;

5. liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania;
6. obowiązujących liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie elewacji frontowej budynku mieszkalnego w stosunku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu; okapy i gzymsy mogą pomniejszyć tę odległość o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 1,0 m.; dla budynków gospodarczych i garaży oraz towarzyszących wolnostojących budynków usługowych linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
7. nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu; okapy i gzymsy mogą pomniejszyć tę odległość o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 1,0 m.;
8. wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy budynków na działce do powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
9. drogach wewnętrznych – należy rozumieć drogi nie będące drogami publicznymi, o charakterze dróg osiedlowych, wydzielane i utrzymywane godnie z wymogami przepisów odrębnych.
10. usługach - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów w szczególności: handlu detalicznego, gastronomii i rzemiosła, kultury i rozrywki, instytucji finansowych, ubezpieczeniowych, społecznych, gospodarczych i politycznych, jednostek projektowych oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi lub obsługi.
11. infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
12. urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Ustala się następujące wymogi konserwatorskie w zakresie ochrony archeologicznej:

1. inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia właściwego konserwatora zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7 dniowym wyprzedzeniem;
2. w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za pozwoleniem właściwego konserwatora zabytków.

§ 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne.
 - 1) Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 20 kV ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu o szerokości 10_m (po 5 m od osi linii).
 - 2) W ww strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;
 - b) obowiązek uzgodnienia z zarządcą sieci lokalizacji innych obiektów i urządzeń oraz zagospodarowania terenów w zasięgu strefy;

- c) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dojazdu i dostępu do przewodów i słupów nośnych linii;
 - d) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej (drzew i krzewów) oraz zalesiania bez uzgodnienia z zarządcą linii;
 - e) zakaz lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i lokalizacji urządzeń wymagających wyznaczenia stref zagrożonych wybuchem.
- 3) Ustala się obowiązek uzgodnienia z zarządcą linii lokalizacji konstrukcji wysokich (wież antenowych telekomunikacji, nośników reklamowych itp.) w odległościach mniejszych niż wynosi projektowana wysokość tych obiektów (licząc od skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej).
 - 4) W przypadku zastosowania rozwiązań technicznych powodujących zmniejszenie obszaru oddziaływania linii elektroenergetycznych lub ich skablowania obowiązuje zasięg obszaru oddziaływania określony przez operatora sieci.

2. Cmentarz.

W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu o zasięgu 50 m wokół granicy cmentarza ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe oraz lokalizację studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. *Park Krajobrazowy „Dolina Bystrzycy”* - obszar objęty planem znajduje się w granicy *Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”* powołanego Rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21 listopada 2006 r., opublikowanego w dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 252 z dnia 1 grudnia 2006 r., poz. 3735.
2. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu *Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 319 „Subzbiornik Prochowice - Środa Śląska”*, gromadzącego wody w trzeciorzędowych utworach porowych.
3. Działalność usługowa realizowana w granicach obszaru objętego planem nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
4. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
5. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, gruntów oraz wód otwartych (rowów).

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja

- 1) Zakaz obsługi bezpośredniej z *drogi wojewódzkiej nr 347 (KDG 1/2)*, obsługa komunikacyjna terenów z do drogi dojazdowej KDD 1/2.
- 2) Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, rezydencjonalnej (MNR) – warunek ten uznaje się za spełniony w przypadku lokalizacji na terenie działki garażu (wolnostojącego lub wbudowanego);
 - b) dodatkowo 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej realizowanej jako funkcja towarzysząca zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (MNR);

- c) 1 stanowisko postojowe dla klientów na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług (teren U).
2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne
 - 1) W drogach wewnętrznych dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
 - 2) Dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, na warunkach uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 3) Realizacja infrastruktury technicznej dla obsługi terenów MNR na koszt i za staraniem inwestorów terenów MNR.
 3. Zaopatrzenie w wodę
 - 1) Zaopatrzenie w wodę z lokalnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
 - 2) Szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej.
 4. Kanalizacja sanitarna
 - 1) Docelowo odprowadzenie ścieków do lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
 - 2) Szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej.
 - 3) Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne.
 5. Kanalizacja deszczowa
 - 1) Odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych do rowów melioracyjnych za zgodą ich zarządcy, powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora.
 - 2) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do odbiornika wód opadowych.
 6. Elektroenergetyka
 - 1) Przez obszar objęty planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 20 kV nr *L-301*.
 - 2) Zasilanie odbiorców elektroenergetyczną siecią średniego lub niskiego napięcia.
 - 3) Docelowo ustala się skablowanie odcinka napowietrznej linii elektroenergetycznej 20 kV.
 - 4) Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach o innych funkcjach podstawowych..
 7. Zaopatrzenie w gaz
 - 1) Dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów na zasadach określonych w *Prawie Energetycznym*, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.
 - 2) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
 8. Zaopatrzenie w ciepło
Zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.
 9. Telekomunikacja
Zapewnienie dostępu do sieci telekomunikacyjnej za pomocą sieci kablowej lub radiowej.
 10. Gospodarka odpadami
Odpady komunalne należy wywozić na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych.
 11. Melioracje

- 1) Ustala się obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z ich zarządcą.
- 2) Przed przystąpieniem do prac w obrębie urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczną zawierającą sposób jej odbudowy.

§ 10. Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie ustala się terminu ani szczególnych warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 11.01, 02 MNR – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rezydencjonalnej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie podstawowe

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza.

2. Przeznaczenie dopuszczalne

- 1) Nieuciążliwe usługi nieprzekraczające 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub wolnostojących. Obowiązuje zapewnienie we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem wymaganych standardów zamieszkiwania na działkach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.
 - 2) Ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, skupu i składowania surowców wtórnych, stacji paliw oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna).
 - 3) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
 - 4) Drogi wewnętrzne.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- 1) Ustala się obowiązek stosowania w budynkach mieszkalnych oraz w garażach wolnostojących dachów czterospadowych o symetrycznym układzie połąci dachowych; nad częściami dobudowywanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe nawiązujące spadkami do głównych połąci dachowych.
 - 2) Kąt nachylenia połąci dachowych 20⁰ - 25⁰.
 - 3) Pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach koloru ceglatego lub grafitowego, cementową lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej.
 - 4) Elewacje budynków w kolorze białym lub jasnych odcieniach beżu, okiennice w kolorach naturalnego drewna (odcienie brązu).
 - 5) Ustala się zakaz stosowania dachów o przesuniętych względem siebie i o mijających się połąciach na wysokości kalenicy.
 - 6) Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 2 nadziemnych kondygnacji użytkowych lecz nie więcej niż 10 m licząc od poziomu terenu do kalenicy.
 - 7) Wolnostojące garaże i budynki gospodarcze należy realizować jako budynki o wysokości nie większej niż 6 m od poziomu terenu do kalenicy.
 - 8) Ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako murowane pełne (dopuszcza się do 30 % prześwitów wypełnionych prostymi elementami drewnianymi lub metalowymi). Wysokość cokołów 20 – 30 cm, dopuszcza się stosowanie okładziny cokołów z kamienia naturalnego. Wysokość ogrodzeń nie może przekroczyć 1,5 m.
 - 9) Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń z prześel wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.

- 10) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.
3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 6.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
- 1) Ustala się obowiązujące nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 15 m od linii rozgraniczających drogi głównej KDG 1/2.
 - 2) Ustala się orientacyjne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od orientacyjnych linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW 1/2.
 - 3) Na terenach, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
 - 4) W przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i obiektów gospodarczych na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
 - 5) Garaże mogą być lokalizowane jako obiekty wolnostojące lub bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią wyłącznie jako posiadające wspólna ścianę z odpowiadającym garażem na działce sąsiedniej.
 - 6) Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,3.
 - 7) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 60 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
 - 8) W oznaczonych na rysunku planu strefach ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w § 7 ust.1.
 - 9) Dopuszcza się podział terenu na odrębne działki budowlane przeznaczonych pod zabudowę z zachowaniem minimalnej powierzchni wydzielanych działek nie mniejszą niż:
 - a) 3000 m² dla zabudowy wolnostojącej;
 - b) 1500 m² dla zabudowy bliźniaczej.
 - 11) W przypadku podziału na działki budowlane usytuowane w dwóch liniach zabudowy do działki wydzielonej w drugiej linii zabudowy należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości minimum 5 m. w liniach podziału geodezyjnego.

§ 12. U – teren zabudowy usługowej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie podstawowe

- 1) Usługi, z ograniczeniem wynikającym z ustaleń § 7 ust. 2 niniejszej uchwały.
- 2) Parking.

2. Przeznaczenie dopuszczalne

- 1) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i obsługi komunalnej.
- 2) Drogi wewnętrzne.
- 3) Zieleń urządzona.
- 4) Ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, skupu i składowania surowców wtórnych, stacji paliw, zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna), zakładów kamieniarskich lub produkujących elementy betonowe.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) Ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych, z dopuszczeniem dachów wielospadowych.
- 2) Kąt nachylenia połączeń dachowych 20° - 45°.
- 3) Pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej, w odcieniach koloru ceglatego, brązowego lub grafitowego.

- 4) Ustala się zakaz stosowania dachów o przesuniętych względem siebie i mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz czterospadowych dachów „namiotowych” tzn. takich, w których krawędzie połaci dachowych zbiegają się w jednym punkcie.
 - 5) Wysokość zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 10 m licząc od poziomu terenu.
 - 6) Ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 50 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 30 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.
 - 7) Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
 - 8) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 6.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
- 1) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m. od linii rozgraniczającej drogi KDD1/2.
 - 2) Na terenach, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
 - 3) Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,2.
 - 4) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 30 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
 - 5) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych, z wyjątkiem murowanych przegród lokalizowanych na granicy działki lub terenu, stanowiących obiekty ochrony przeciwpożarowej.
 - 6) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.
 - 7) W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz od cmentarza obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w § 7 ust.1 i 2.
 - 8) Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m²; warunek ten nie obowiązuje w przypadku wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej lub drogę wewnętrzną.
 - 9) Wielkość i parametry działki wydzielanej pod lokalizację stacji transformatorowej należy uzgodnić z zarządcą sieci elektroenergetycznej.

§ 13. Ks – teren obsługi komunikacji - parking

1. Przeznaczenie podstawowe
Parking.
2. Przeznaczenie dopuszczalne
 - 1) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i obsługi komunalnej.
 - 2) Drogi wewnętrzne.
 - 3) Zieleń urządzona.
3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 6.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
 - 1) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 20 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
 - 2) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.

- 3) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.
- 4) W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz od cmentarza obowiązują szczególnie warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w § 7 ust.1 i 2.
- 5) Dopuszcza się podział terenu na działki przeznaczone pod urządzenia infrastruktury technicznej lub drogę wewnętrzną.
- 6) Wielkość i parametry działki wydzielanej pod lokalizację stacji transformatorowej należy uzgodnić z zarządcą sieci elektroenergetycznej.

§ 14. E - przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury elektroenergetycznej (stacja transformatorowa).

1.Przeznaczenie dopuszczalne

Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizowanie zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych.

2.Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Eksploracja urządzeń elektroenergetycznych nie może powodować zagrożenia dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej w zakresie ponadnormatywnego promieniowania elektromagnetycznego oraz stwarzać zagrożenia pożarowego.

3.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

Odległości obiektów budowlanych od granic terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. R - przeznaczenie podstawowe – teren rolny

1.Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1)Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

2)Ustala się zakaz lokalizacji telekomunikacyjnych masztów i wież antenowych oraz nośników reklamowych.

3)Dopuszcza się lokalizację napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń.

4)Dopuszcza się lokalizację nowych odcinków rowów melioracyjnych oraz korekty przebiegu istniejących w sąsiedztwie rowów melioracyjnych.

2.Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 6.

§ 16. ZP – teren zieleni urządzonej.

1.Przeznaczenie podstawowe

1) Zieleń urządzona.

2) Plenerowe (niekubaturowe) urządzenia sportu i rekreacji.

2.Przeznaczenie dopuszczalne

1) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i obsługi komunalnej.

2) Obiekty małej architektury, obeliski, pomniki.

3) Drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 6.

§ 17. KDD 1/2 - droga dojazdowa, z urządzeniami towarzyszącymi.

1.Przeznaczenie podstawowe

- Droga publiczna.
2. Przeznaczenie dopuszczalne
Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i obsługi komunalnej.
 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
 - 1) Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).
 - 2) Ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
 - 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 11 - 12 m.
 - 2) Szerokość jezdni minimum 4,5 m.
 - 3) Przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, co najmniej jednostronny chodnik.

§ 18. KDW 1/2 - droga wewnętrzna, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie podstawowe
Droga niepubliczna.
2. Przeznaczenie dopuszczalne
Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i obsługi komunalnej.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
 - 1) Szerokość w orientacyjnych liniach rozgraniczających minimum 10 m.
 - 2) Szerokość jezdni utwardzonej – minimum 3,5 m.
 - 3) Droga zakończona bez możliwości przejazdu okrężnego winna być zakończona placem do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych, w szczególności w przepisach w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego.
 - 4) Połączenie drogi KDW 1/2 z drogą (KDG 1/2) wyłącznie przez drogę KDD 1/2.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 6.

Rozdział IV Ustalenia końcowe.

§ 19. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 10 %.

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

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Adam Klimczak

Załącznik nr 2
do uchwały nr
Rady Miejskiej
w Kątach Wrocławskich
z dnia

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sośnica-Różaniec inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na budowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz przebudowie drogi gminnej.
2. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w pkt. 1 będą:
 - 1) środki własne gminy,
 - 2) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej i innych funduszy zewnętrznych,
 - 3) kredyt bankowy,
 - 4) emisja obligacji komunalnych.
3. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w pkt. 2, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Adam Klimczak

Załącznik nr 3
do uchwały nr
Rady Miejskiej
w Kątach Wrocławskich
z dnia

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego wsi Sośnica-Różaniec
podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Złożoną do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu uwagę Pani Jagody Damrath, Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie rozpatrzył pozytywnie.

Ze względu na brak nieuwzględnionych przez Burmistrza uwag wniesionych do projektu planu Rada Miejska w Kątach Wrocławskich nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).

Przewodniczący Rady Miejskiej

Adam Klimczak

Uzasadnienie
do uchwały nr
Rady Miejskiej
w Kątach Wrocławskich
z dnia

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sośnica-Różaniec sporządzony został na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu nr V/54/07 z dnia 23.02.2007 r..
2. Plan obejmuje działki nr 23/3, 23/4 i 24dr położone w obrębie Sośnica-Różaniec.
3. Celem opracowania planu było przeznaczenie terenu objętego planem pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym, usługi, parkingu, zieleni urządzonej oraz terenów rolnych zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie.
4. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).
5. Projekt planu obejmuje obszar, dla którego została uzyskana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
6. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu złożona została 1 uwaga; uwagę tą Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie rozpatrzył pozytywnie.
7. W wyniku rozpatrzenia uwagi nie wystąpiła konieczność ponowienia niezbędnych czynności.
8. Realizacja planu związana będzie z rozbudową drogi gminnej, budowa parkingu przy istniejącym cmentarzu oraz sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – są to inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
9. Zapisane w planie ustalenia zgodne są ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie”.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sośnica-Różaniec przedstawiam do uchwalenia.

