



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 13 maja 2019 r.

Poz. 3183

UCHWAŁA NR VII/119/19 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 25 kwietnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Nowa Wieś Kącka – część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2018 r. poz. 994, ze zmianami), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), w związku z uchwałą nr XXXII/427/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 czerwca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Nowa Wieś Kącka, zmieniona uchwałą nr XLV/574/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 września 2018r. oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie przyjętej uchwałą nr XXXIX/513/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 22 lutego 2018 r. uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Nowa Wieś Kącka – część A zwany 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 1.

§ 2. 1. Plan obejmuje część obrębu Nowa Wieś Kącka, położoną na północ od istniejącej zabudowy wsi.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20 kV;
- 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4. Wyjaśnienie pojęć Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowią uzupełnienie lub wzbogacają funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, balkony, galerie, werandy, zadaszenia wejściowe, rampy, podesty, schody zewnętrzne, tarasy bez podpiwniczenia i okapy, które mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m;
- 4) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki lub terenu; powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynku w stanie wykończonym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy;
- 5) wysokości budynków – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów wykonawczych do ustawy Prawo budowlane;
- 6) 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.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – oznaczona symbolem MN;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa – oznaczona symbolem MN/U;
- 3) teren infrastruktury technicznej - oznaczony symbolem TI;
- 4) powierzchniowe wody śródlądowe- oznaczone symbolem WS;
- 5) droga publiczna klasy dojazdowej - oznaczona symbolem KDD;
- 6) drogi wewnętrzne – oznaczona symbolem KDW.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego dopuszcza się realizację obiektów technicznego wyposażenia, dojazdów i dojść, parkingów i garaży, budynków gospodarczych, wiat i zadaszeń oraz innych urządzeń pełniących służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy; z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu.
2. Wśród istniejącej zabudowy dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 2) adaptację na cele mieszkaniowe lub usługowe budynków gospodarczych pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszego planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi;
3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi w planie miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. 1. Działalność usługowa nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. W granicach terenów MN ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej.
- 2) zakaz prowadzenia działalności usługowej w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych), lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna, kamienia oraz tworzyw sztucznych.
3. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

- 1) na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach MN/U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej i krajobrazy kulturowe.

2. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w których obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową lub przebudową istniejących obiektów należy nawiązać: gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 2) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej tj. ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do zabudowy historycznej wsi Nowa Wieś Kącka;
- 3) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zabytkowej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie;
- 4) należy stosować dachy strome, symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe naczółkowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w zakresie od 38° do 45°, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików i lukarn;
- 5) pokrycie dachów drobnoformatową dachówką w matowym kolorze ceglстым;
- 6) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia oraz rozwiązania kolorystyczne występujące w historycznej zabudowie wsi;

- 7) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu architektonicznego, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - ustala się stosowanie elewacji tynkowanych lub ceglanych;
- 8) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu sidding);
- 9) ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym;
- 10) dopuszcza się lokalizację silosów lub innych zbiorników na materiały masowe na zapleczu działek, w miejscach osłoniętych inną zabudową i nieekspozowanych, wysokość silosów
- 11) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych.

3. Ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsamy z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej KDD obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. W obszar objęty planem znajduje się w granicach trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP 319 „Subzbiornik Prochowice–Środa Śląska”.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:

- 1) w granicach terenów MN:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 700 m²;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 450 m²;
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu szeregowego = 250 m²;
- 2) w granicach terenu MN/U:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 700 m²;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 450 m²;
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu szeregowego = 250 m²;
 - d) dla zabudowy usługowej = 500 m²;

3) w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną i parkingi = 4 m².

2. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów działek:

1) w granicach terenów MN i MN/U:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 20 m;

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 16 m;

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu szeregowego = 6 m;

2) w granicach terenu MN/U dla zabudowy usługowej = 20 m;

3) w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną i parkingi = 2 m.

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 110°.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne: ustala się pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20 kV, w odległości 3 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej licząc w każdą stronę, w którego granicach obowiązuje:

1) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

2) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m,

3) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

2. Nie ustala się zakazu zabudowy ze względu na brak terenów i potrzeby takiego ustalenia.

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

1. Komunikacja:

1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami publicznymi klasy dojazdowej (KDD) i drogami wewnętrznymi (KDW);

2) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;

3) ustala się minimalne parametry dla dojazdów wewnętrznych służących do obsługi komunikacyjnej terenów:

a) szerokość w liniach podziału geodezyjnego nie mniej niż 10 m,

b) szerokości jezdni nie mniej niż 5 m,

c) obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5 m x 5 m,

d) w przypadku wydzielania dojazdów nieprzelotowych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m.

4) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:

a) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,

b) dodatkowe 1 miejsce parkingowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług związanych z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym,

c) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatrach garażowych,

d) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części,

- e) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Infrastruktura techniczna:

- 1) ustala się realizację dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1, w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się prowadzenie podziemnej dystrybucyjnej infrastruktury technicznej przez tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U.
- 3) dopuszcza się realizację wyłącznie podziemnej infrastruktury technicznej.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków.

5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
- 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych o mocy większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) 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 oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym do sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną;

10. Gospodarka odpadami:

- 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 14. Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów.

§ 15. 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%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 16. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 3MN.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi wbudowane w budynki mieszkalne, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) parkingi;
- 4) zieleń urządzone.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) w granicach terenu 1MN: budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego, bliźniaczego lub szeregowego;
- 2) w granicach terenów 2MN i 3MN: budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 0,45;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 0,50;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu szeregowego = 0,70;
- 4) wskaźniki powierzchni zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego nie więcej niż 0,30;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie więcej niż 0,35;
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu szeregowego nie więcej niż 0,50;
- 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego nie mniej niż 30%,
 - b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie mniej niż 25%,
 - c) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu szeregowego nie mniej niż 20%;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego i bliźniaczego nie może przekraczać dwóch,
 - w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu szeregowego nie może przekraczać trzech,
- 7) geometria dachów:

- a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°,
- b) budynki usługowe, gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;
- 8) w wiatkach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 9) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 - 6 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości;

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w kolorze: ceglastym, brązowym lub grafitowym.

6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 700 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego;
- 2) 450 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;
- 3) 250 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu szeregowego;
- 4) 4 m² pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleń urządzone.

§ 17. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 3) zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi wbudowane w budynki mieszkalne lub w budynkach wolnostojących, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
- 2) nieuciążliwa produkcja, składy, magazyny, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
- 3) infrastruktura techniczna;
- 4) parkingi;
- 5) zieleń urządzone.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 0,45;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 0,50;

- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej = 0,55;

- dla zabudowy usługowej = 0,50;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego nie więcej niż 0,30;

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie więcej niż 0,35;

c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie więcej niż 0,40;

d) dla zabudowy usługowej nie więcej niż 0,35;

4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:

a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego: nie mniej niż 30%,

b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego: nie mniej niż 25%,

c) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej: nie mniej niż 25%,

d) w zabudowie usługowej: nie mniej niż 25%;

5) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

6) geometria dachów:

a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°,

b) budynki usługowe, gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;

7) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;

8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):

a) 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,

b) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w kolorze: ceglastym, brązowym lub grafitowym.

5. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) 700 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu wolnostojącego;

2) 450 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu bliźniaczego;

3) 1500 m² pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

4) 500 m² pod zabudowę usługową, nieuciążliwą produkcję, składy, magazyny;

5) 4 m² pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleń urządzone.

§ 18. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1TI.

1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna.

2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzone.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,

b) maksymalny = 0,20;

- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,10;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10%;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynku nie większa niż 5 m,
 - b) wysokość budowli w nie większa niż 8 m,
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 1,5 m od linii rozgraniczających od strony południowej (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu);
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granic działki.
4. Ustala się stosowanie dowolnego pokrycia dachów, z wyłączeniem niemalowanej blachy.

§ 19. Wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS.

1. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe (cieki, rowy melioracyjne).
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych na warunkach określonych przepisach odrębnych.

§ 20. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 3KDD.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) zieleń urządzona.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 m do 13 m (zgodnie z rysunkiem planu);

§ 21. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDW do 3KDW.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających 8 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

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

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
G. Pacyna

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI WSI NOWA WIEŚ KĄCKA, CZĘŚĆ A

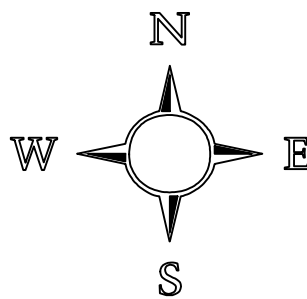
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

0m 50m 100m

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
Z DNIA

OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
WROCŁAW, DNIA



LEGENDA:

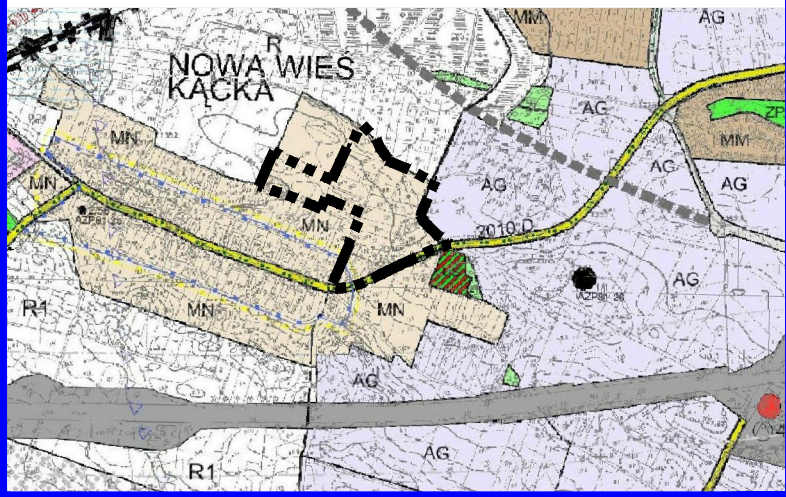
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- TI TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDD DROGA PUBLICZNA KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW DROGI WEWNĘTRZNE
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PAS TECHNOLOGICZNY OGRANICZONEGO ZAGOSPODAROWANIA OD ISTNIEJĄCYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH SN 20kV
- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" DLA OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN 20kV
- OBSZAR PLANU LEŻY W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 319 "Prochowice - Środa Śląska"
- WYMIARY W METRACH

WYRYS ZŁOŻENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE
DLA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM



UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR XXXII/427/17 Z DNIA 29.06.2017R.
ZMIENIONA UCHWAŁĄ NR XLV/574/18 Z DNIA 25.09.2018R.
POWIERZCZENIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM WYNOŚI OK. - 11 ha

PRACOWNIA PROJEKTOWO - USŁUGOWA Witkowski & Szwedkiewicz s.c. ul. Krótka 5, 57-100 Strzelin, e-fax 71 716 55 49		
TEMAT:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI WSI NOWA WIEŚ KĄCKA, CZĘŚĆ A	
CZĘŚĆ:	RYSUNEK PLANU	
ZESPÓŁ AUTORSKI:	mgr Lesław Witkowski mgr inż. Marcin Sławik	SKALA 1:1000 DATA 01.2019

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/119/19
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 25 kwietnia 2019 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
północnej części wsi Nowa Wieś Kącka – część A
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 budowie dróg dojazdowych.

2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/119/19
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 25 kwietnia 2019 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego północnej części wsi Nowa Wieś Kącka – część A
podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) rozstrzyga się w następujący sposób uwagę wniesioną do projektu planu:

- 1) Uwaga została wniesiona przez dwie osoby i dotyczy dz. nr 238/20 w obrębie Nowa Wieś Kącka.
- 2) Symbol terenu w projekcie planu: poza granicą mpzp północnej części wsi Nowa Wieś Kącka – część A.
- 3) Treść uwagi:

Przedmiotowy plan, w zaproponowanym kształcie, jest przez nas nie do zaakceptowania, gdyż żadna z naszych, wcześniej sformułowanych uwag, nie została w nim uwzględniona. Dotyczy to w szczególności załącznika graficznego, który pozbawił nas możliwości, jako właścicieli działek zagrodowych, korzystania z drogi publicznej celem standardowego dojazdu czy chociażby ich uzbrojenia. Musimy w tym miejscu zaznaczyć, że pismem nr: GP 6721.19.2017-5 z dnia 28.02.2018 r., podpisanym przez Pańskiego poprzednika, zapewniono nas, że w projekcie planu miejscowego, kosztem działki nr 238/20 (która jest przedmiotem projektu), wyznaczony zostanie pas drogowy, umożliwiający wytyczenie drogi, o minimalnej szerokości 10 m. W wyłożonym planie wygląda to inaczej. Drugą sprawą jest nieujęcie, w sporządzonym planie zagospodarowania, naszych działek, pomimo faktu dostarczenia przez nas, jeszcze w 2011 roku, do Wydziału Architektury, stosownego pisma wraz z sporządzonymi mapkami. Fakt ten został poparty pismem nr 02770/2011 złożonym celem objęcia przedmiotowych działek miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jak tylko taki plan będzie sporządzany. Przez dziesięć lat twierdzono, że w przypadku działek zagrodowych niepotrzebny jest nam plan zagospodarowania. Jednakże ujęcie tych działek w planie zagospodarowania rozwiałoby wszelkie wątpliwości odnośnie wielkości naszych działek zagrodowych. Pragniemy nadmienić, iż na dzień dzisiejszy, stanowisko Starosty Powiatu Wrocławskiego, który jest organem wydającym pozwolenia na budowę, jest odmienne od stanowiska Naszej Gminy. Kwestia ta powinna naszym zdaniem zostać definitywnie wyjaśniona. (...)

- 4) Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione – wskazane poszerzenie drogi dojazdowej na dz. 238/20 znajduje się w granicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Nowa Wieś Kącka – część B, który będzie przedmiotem dalszego procedowania po uzyskaniu zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Działka nr 238/20 znajduje się w granicach sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Nowa Wieś Kącka zgodnie z uchwałą nr XXXII/427/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 czerwca 2017r.. Ponieważ część gruntów objętych ww planem wymaga uzyskania tzw. „zgody rolnej”, co jest długotrwałą, wielomiesięczną procedurą, podjęta została uchwała nr XLV/574/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 września 2018r. umożliwiająca podział obszaru planu na dwie części (A i B) i szybsze procedowanie planu miejscowego dla gruntów, które nie wymagają uzyskania „zgody rolnej” (uzyskały taką zgodę we wcześniej obowiązującym planie miejscowym). Stąd przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Nowa Wieś Kącka – część A, nie obejmujący dz. 238/20. Zostanie ona ujęta w części B planu miejscowego; o wyłożeniu tego planu do publicznego wglądu zostanie zamieszczone stosowne obwieszczenie i ogłoszenie w prasie w późniejszym terminie.