



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 czerwca 2019 r.

Poz. 3855

UCHWAŁA NR VIII/130/19 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 30 maja 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie w rejonie ulicy ks. Jerzego Popiełuszki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506), 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, ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXIX/508/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, w rejonie ulicy ks. Jerzego Popiełuszki, 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. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kąty Wrocławskie, w rejonie ulicy ks. Jerzego Popiełuszki, 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.

§ 2. Plan obejmuje część miasta Kąty Wrocławskie położoną przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki.

§ 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) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
- 5) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejącej linii elektroenergetycznej SN 20 kV.

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

§ 4. Ilekcrc w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - naleŹy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przewaŹa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niŹ 70 % powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym - naleŹy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niŹ podstawowe, które stanowią uzupełnienie lub wzbogacają funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidują z nią lub nie wykluczają moŹliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - naleŹy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliŹenie 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 niŹ 2,0 m;
- 4) wskaźniku powierzchni zabudowy – naleŹy 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) urządzeniach i obiektach towarzyszących - naleŹy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia budowlane pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 5. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej – oznaczony symbolem M/U;
- 2) teren wód powierzchniowych – oznaczony symbolem WS.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy; z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi w planie miejscowym.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.

1. Działalność usługowa nie może powodować ponadnormatywnych obciąŹeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, natęŹenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji.

2. Ustala się 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 infrastruktury technicznej.

3. Ustala się na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej M/U jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych 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 ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie przepisami odrębnymi.

§ 9. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych e względu na brak takich terenów w granicach obszaru objętego planem.

§ 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 minimalne powierzchnie działek = 700 m².
2. Ustala się minimalne szerokości frontów działek = 6 m.
3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 45⁰ do 135⁰.

§ 12. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 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 znajdującymi się bezpośrednio poza granicą obszaru objętego planem: ul. Ks. Jerzego Popiełuszki i ul. Ks. Józefa Zielińskiego;
- 2) ustala się minimalne parametry dla nie wyznaczonych na rysunku planu dojazdów wewnętrznych służących do obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) szerokość nie mniej niż 10 m,
 - b) obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5 m x 5 m,
 - c) w przypadku wydzielania dojazdów nieprzelotowych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m;
- 3) 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 100 m² powierzchni użytkowej usług związanych z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym;
- 4) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;

5) 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 na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się realizację wyłącznie podziemnej infrastruktury technicznej.

3. Zaopatrzenie w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;

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.

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, do innych odbiorników wód 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 oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1M/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza;
- 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 3) zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) zieleń urządzona;
- 3) parkingi;
- 4) infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się wyłącznie budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub bliźniacze oraz budynki wielorodzinne o nie więcej niż 12 mieszkaniach w jednym segmencie lub jednej klatce schodowej;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 1,3;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie większy niż 0,45;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20 %;
- 5) ustala się minimalne nowowydzielanych działek budowlanych:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolno stojącego = 700 m²,
 - b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 450 m²,
 - c) w zabudowie wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej = 250 m²;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekraczać dwóch, w tym ostatnia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych nie może przekraczać trzech, w tym ostatnia kondygnacja w poddaszu użytkowym;
- 7) geometria dachów:
 - a) dopuszcza się utrzymanie istniejącego rodzaju pokrycia i kształtu dachu lub dopuszcza się zmianę,
 - b) w sytuacji zmiany, o której mowa w lit. a) pokrycie i kształt dachu ustala się jak dla nowych budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych,
 - c) dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci:
 - budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe od 25° do 45°,
 - budynki usługowe od 3° do 45°;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):

- a) 8 - 23 m od linii rozgraniczających od strony ul. Ks. Jerzego Popiełuszki znajdującej się poza wschodnią granicą obszaru objętego planem,
- b) 6 m od linii rozgraniczających od strony ul. Ks. Józefa Zielińskiego znajdującej się poza północną granicą obszaru objętego planem.

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

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

- 1. Przeznaczenie podstawowe: śródlądowe wody powierzchniowe (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.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

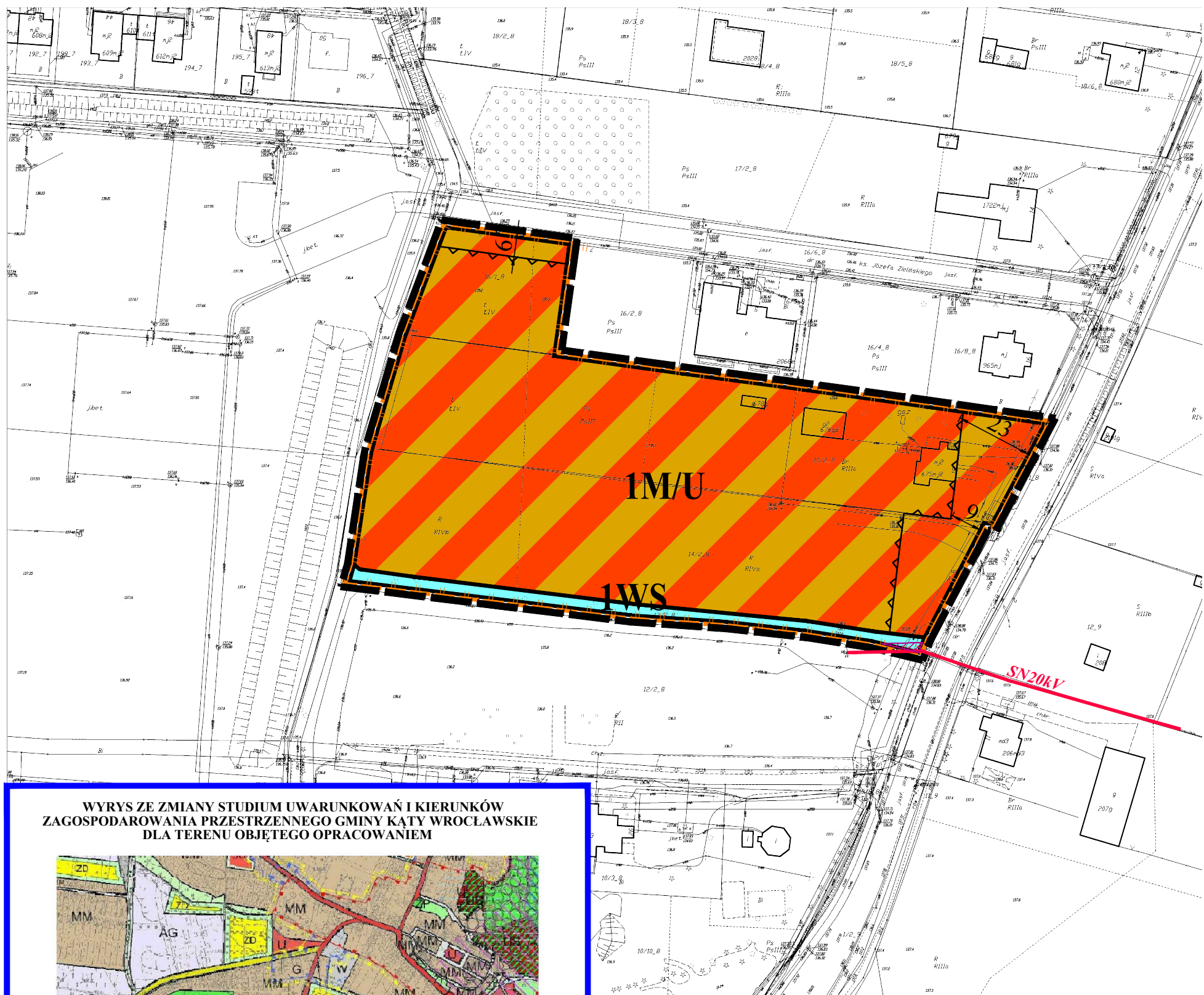
§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§ 19. 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 MIASTA KĄTY WROCŁAWSKIE W REJONIE ULICY KS. JERZEGO POPIEŁUSZKI

RYSUNEK PLANU



SKALA 1:1000



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

OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
WROCŁAW, DNIA

LEGENDA:

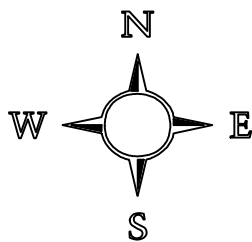
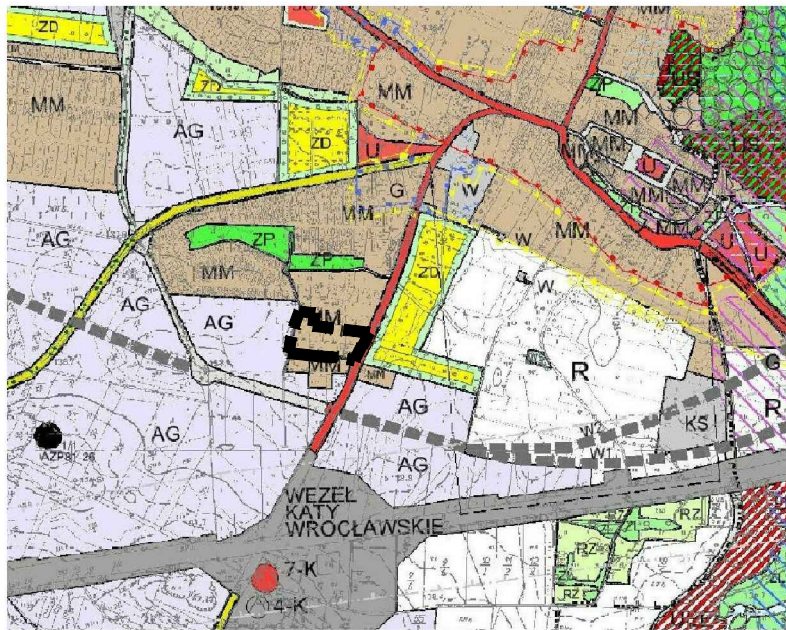
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- M/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
- WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PAS TECHNOLOGICZNY OGRANICZONEGO ZAGOSPODAROWANIA OD ISTNIEJĄCEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN 20kV
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" DLA OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- WYMIARY W METRACH
- ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN 20kV
- OBSZAR OBJĘTY PLANEM W CAŁOŚCI ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH TRZECIORZĘDOWEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP 319 "SUBZBIORNIK PROCHOWICE ŚRODA ŚLĄSKA"

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



UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR XXXIX/508/18 Z DNIA 22.02.2018R.
POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM WYNOSI OK. - 1,49 ha

Załącznik nr 2 do uchwały nr VIII/130/19
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 30 maja 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
miasta Kąty Wrocławskie w rejonie ulicy ks. Jerzego Popiełuszki
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach
ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Zgodnie z ustaleniami planu nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr VIII/130/19
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 30 maja 2019 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie w rejonie ulicy ks. Jerzego Popiełuszki
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, ze zm.) rozstrzyga się w następujący sposób uwagi wniesione do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu.

1. Uwaga wniesiona 20 lutego 2019 r. do projektu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14 stycznia 2019 r. do 12 lutego 20189 r.

- 1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz14/2 AM-8 Kąty Wrocławskie.
- 2) Symbol terenu w projekcie planu: 1M/U – teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
- 3) Treść uwagi:

Proszę (...) o wykreślenie konieczności prowadzenia badań archeologicznych na terenie działki, która od dłuższego czasu była użytkowana jako rolna, niezabudowana. (...)

2. Rozstrzygnięcie:

Uwagi nie uwzględnia się.

Ustalenia projektu planu w zakresie ochrony zabytków archeologicznych zostały wprowadzone do projektu planu na wniosek Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Projekt planu został uzgodniony (bez uwag) przez DWKZ ze względu na to, że spełniał wymagania konserwatorskie nałożone przez organ ochrony zabytków. Wykreślenie przedmiotowego zapisu jest zatem niezgodne z wnioskami składanymi przez DWKZ i naruszyło by warunki uzyskanego uzgodnienia projektu planu.