

**UCHWAŁA NR XXXVIII/358/09
RADY MIASTA I GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE**

z dnia 27 listopada 2009 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kilianów-Szymanów, gmina Kąty Wrocławskie, dla obszaru w rejonie drogi powiatowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173, poz. 1218 z 2008 r., Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420), i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) oraz w związku z uchwałą nr XV/136/07 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kilianów-Szymanów, gmina Kąty Wrocławskie, dla obszaru w rejonie drogi powiatowej we wsi Kilianów oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonym przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr LVI/403/06 z dnia 12 października 2006 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Kilianów dla obszaru w rejonie drogi powiatowej.

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

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 2,
- 2) 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 3.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- 3) symbol określający przeznaczenie terenów,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są oznaczeniami obowiązującymi.

§ 4. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wzniesienie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzaju budowli naziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30 m,
 - b) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
 - c) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m.
- 2) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe,
- 4) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem.
 2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) handel detaliczny – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów me-

chanicznych, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne, np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnia kaset video, itp.;

- 2) obsługa firm i klienta – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do lokalizacji biur związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, działalnością związaną z prowadzeniem interesów: działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą, związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi; działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych; działalność biur i agencji turystycznych, biur podróży, a także usługi przewodnicze, informacja turystyczna oraz drobne usługi rzeczowe, np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzanie wystaw, pakowanie, itp.,
- 3) zdrowie i opieka społeczna – należy przez to rozumieć działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, itp.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego terenu

§ 6. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 8, w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
- 8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie robot ziemnych podlegają zgłoszeniu do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 2) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) część terenu objętego niniejszym planem, oznaczonego na rysunku planu, znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego „Doliny Bystrzycy”, obowiązują ustalenia zawarte w Decyzji Wojewody Dolnośląskiego o ustaleniu Parku Krajobrazowego,
- 2) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości,
- 3) ogrzewanie budynków należy zapewnić w sposób niepowodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery,
- 4) odprowadzenie wód powierzchniowych należy projektować w sposób wykluczający możliwość podtopienia lub zalania sąsiednich obszarów,
- 5) przed podjęciem działalności inwestycyjnej, na terenach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie jej zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) stosownie do przepisów odrębnych związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku, tereny oznaczone symbolami MN/U – zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 3

Infrastruktura techniczna

§ 9. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg,
- 2) projektowany układ poszczególnych sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować równolegle w stosunku do istniejących i planowanych linii rozgraniczających dróg,
- 3) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1, 2, dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tych ustaleń,
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, pod warunkiem nienaruszenia warunków zabudowy, o których mowa w rozdziale 4.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- 2) zakaz lokalizacji indywidualnych ujęć wody pitnej.

3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w indywidualnych zbiornikach bezodpływowych.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) wody opadowe należy zagospodarować na terenie własnym inwestora,
- 2) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych na terenie działki,
- 3) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe terenów zabudowanych i utwardzonych,
- 4) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) docelowo zaopatrzenie z sieci rozdzielczej sieci gazowej,
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz płynny zlokalizowanych na terenie własnym inwestora.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) dostawę energii elektrycznej z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia,
- 2) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- 3) zakaz budowy elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia oraz słupowych stacji transformatorowych,
- 4) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem wiatraków.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

8. W zakresie systemów melioracyjnych ustala się w sytuacji uszkodzenia sieci drenażowej, przebudowę sieci na koszt i za staraniem inwestora, w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych,
- 2) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej wyłącznie jako linie kablowe prowadzone pod ziemią.

10. W zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodne z Gminnym Programem Gospodarki Odpadami.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
 - b) zabudowa usługowa:
 - handlu detalicznego,
 - obsługi firm i klienta,
 - zdrowia i opieki społecznej.

- 2) uzupełniające:
 - a) dojazdy, parkingi,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ustala się:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy określa się w odległości:
 - 10 m od linii rozgraniczającej z droga KDL,
 - 6 m od linii rozgraniczającej z ciągu pieszo-jezdnego KDWp,
 - b) wjazdy na teren MN/U wyłącznie z drogi KDWp,
 - c) wysokość zabudowy – maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze,
 - d) wysokość budynków mierzona od naturalnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
 - e) dopuszczalne formy dachów: wielospadowe o nachyleniu połaci od 35 do 45°,
 - f) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych,
 - g) określa się maksymalną powierzchnię zabudowy działki na 40%,
 - h) wymóg przeznaczenia i zagospodarowania terenów niezabudowanych i nieutwardzonych na terenie zieleni (minimalny wskaźnik – 60% powierzchni terenu),
 - i) w przypadku wprowadzania usług jako uzupełniającego przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej, powierzchnia użytkowa tych usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynku,

- j) obowiązek wyznaczenia min. dwóch miejsc parkingowych na jedno mieszkanie, w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym (minimalny wskaźnik – 1 miejsce parkingowe na 30 m² p. u. usług),
 - k) dla dróg wewnętrznych ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, w przypadku wydzielania dróg wewnętrznych zakończonych placem manewrowym minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, wymiary placu manewrowego 16 m x 16 m.
- 2) w zakresie szczegółowych zasad podziału nieruchomości:
- a) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki przeznaczonej na zabudowę na 1000 m²,
 - b) szerokości frontu działek nie mogą być mniejsze niż 25 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 60°–90°.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN/U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
 - b) zabudowa usługowa:
 - handlu detalicznego,
 - obsługi firm i klienta,
 - zdrowia i opieki społecznej.
 - 2) uzupełniające:
 - a) dojazdy, parkingi,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ustala się:
 - a) każda z kategorii przeznaczeni terenu, o których mowa w ust. 1 punkt 1), może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu w granicach poszczególnej nieruchomości,
 - b) nieprzekraczalną linię zabudowy określa się w odległości:
 - 11 m od linii rozgraniczającej z drogą o symbolu KDL,
 - 30 m od linii rozgraniczającej z drogą o symbolu KDL dla działek nr 196/1 i 196/2,
 - w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej dla działek 196/1 i 196/2; nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 11m od linii rozgraniczającej z drogą o symbolu KDL,
 - 6 m od linii rozgraniczającej z drogą KDD zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się wydzielanie innych dróg wewnętrznych,
 - d) wjazdy na teren z drogi KDL poprzez jeden wspólny wjazd na granicy działek 196/1 i 196/2, pozostałe wjazdy wyłącznie z drogi oznaczonej symbolem KDD,
 - e) wysokość zabudowy – maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze,
 - f) wysokość budynków mierzona od naturalnego poziomu terenu do najwyższego do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
 - g) dopuszczalne formy dachów: wielospadowe o nachyleniu połaci od 35° do 45°,
 - h) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych,
 - i) określa się maksymalną powierzchnię zabudowy działki na 60%,
 - j) wymóg przeznaczenia i zagospodarowania terenów niezabudowanych i nieutwardzonych na tereny zieleni (minimalny wskaźnik 40% powierzchni terenu),
 - k) obowiązek wyznaczenia min. dwóch miejsc parkingowych na jedno mieszkanie, w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym (minimalny wskaźnik – 1 miejsce parkingowe na 30 m² p. u. usług),
 - l) na terenie zlokalizowane są linie elektroenergetyczne, dla których ustala się 5,0 m strefę techniczną od osi skrajnego przewodu, w której obowiązuje zakaz zabudowy do czasu jej skablowania lub zlikwidowania,
 - 2) w zakresie szczegółowych zasad podziału nieruchomości:
 - a) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki przeznaczonej na zabudowę na 1000 m²
 - b) szerokości frontu działek nie mogą być mniejsze niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 60°–90°,
 - d) dla dróg wewnętrznych ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, w przypadku wydzielania dróg wewnętrznych zakończonych placem manewrowym minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, wymiary placu manewrowego 16 m x 16 m.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku plany symbolem KS ustala się następujące przeznaczenie – usługi komunikacji (wiata autobusowa).

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL ustala się następujące przeznaczenie – komunikacja publiczna: drogi lokalna (droga powiatowa klasy „L” nr 2000D).

2. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD ustala się następujące przeznaczenie – komunikacja publiczna – drogi dojazdowa (droga klasy „D”).

2. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość min. 10 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDWp ustala się następujące przeznaczenie – wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny.

2. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość min. 8 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

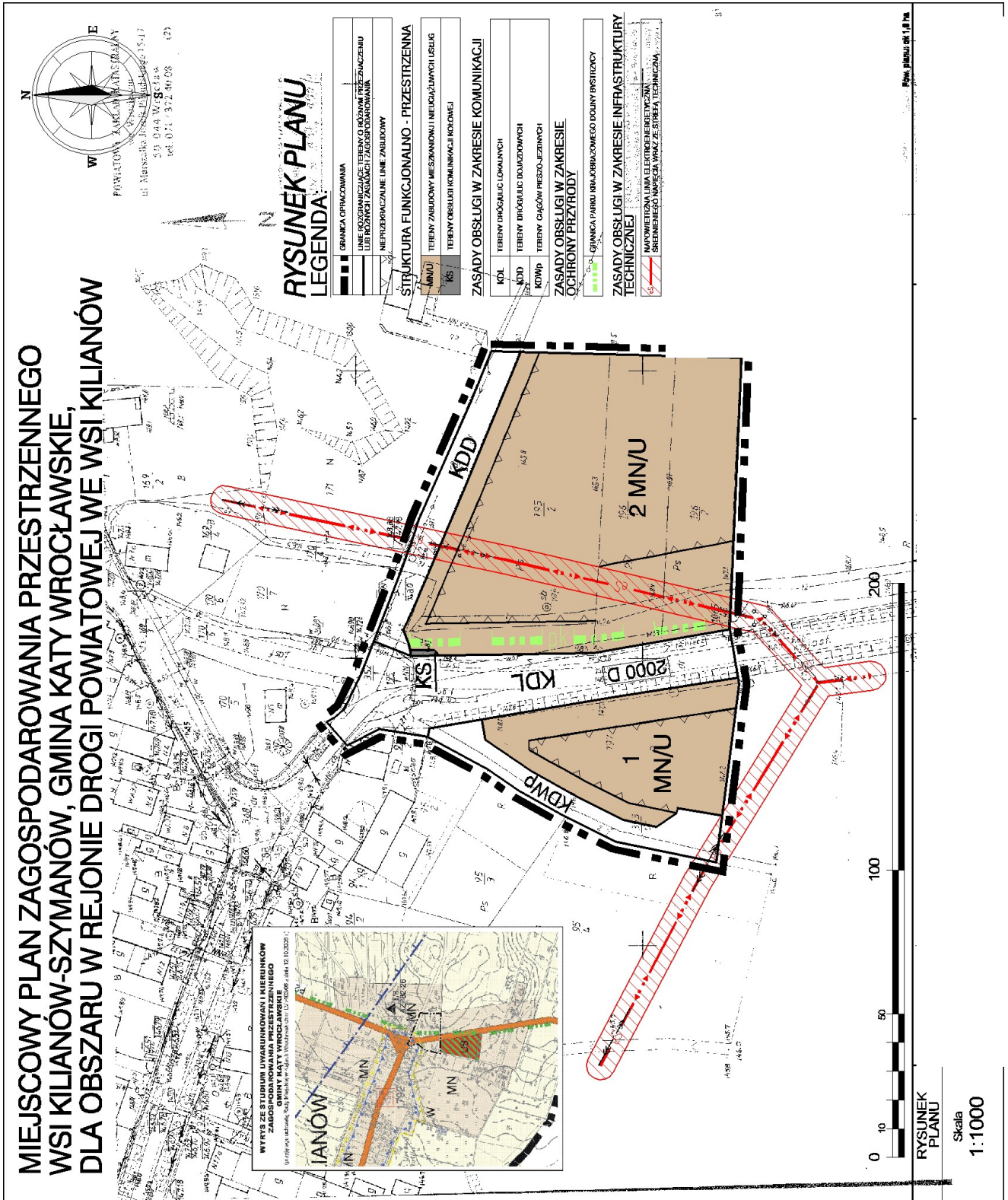
§ 16. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U w wysokości 15%,
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

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

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Adam Klimczak



**Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVIII/358/09
Rady Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie
z dnia 27 listopada 2009 r.**

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu

planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Kilianów, gmina Kąty Wrocławskie,
dla obszaru w rejonie drogi powiatowej.

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

**Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVIII/358/09
Rady Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie
z dnia 27 listopada 2009 r.**

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego we wsi Kilianów dla obszaru w rejonie drogi powiatowej, inwestycji z zakresu
infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania**

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.