

**UCHWAŁA NR XI/103/11
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 22 lipca 2011 r.

**uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wszemiłowice-
Jurczyce, dla terenów wsi Jurczyce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym tj. 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, nr 157 poz. 1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230, 106 poz. 675, z 2011r. Nr 117 poz. 679) 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, z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159) oraz w związku z uchwałą Nr XXV/228/08 z dnia 30 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wszemiłowice-Jurczyce, dla terenów wsi Jurczyce po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonego uchwałą Nr LVI/403/06 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 12 października 2006 r., uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wszemiłowice-Jurczyce, dla terenów wsi Jurczyce zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

§ 3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

1) granica obszaru objętego planem tożsama ze:

- a) strefą OW ochrony archeologicznej,
- b) obszarem Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”,
- c) obszarem GZWP nr 319;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) strefa B ochrony konserwatorskiej tożsama z granicą obszaru ewidencyjnego;

6) obiekt objęty ochroną konserwatorską;

7) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią.

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

§ 6. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan –miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) linia rozgraniczająca - linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu i określona w niniejszej uchwale dla danego terenu, której nie może przekroczyć żaden element nowo powstającego budynku, nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury i ogrodzeń;
- 4) wskaźnik zabudowy działki – stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce do powierzchni działki, wyrażony w procentach;
- 5) przeznaczenie terenu – kategorie form zagospodarowania lub działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczone w danym terenie;
- 6) teren —obszar ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 7) usługi —usługi z zakresu obsługi hotelowej, gastronomicznej, administracyjnej, biurowej, praktyk lekarskich (gabinety lekarskie);
- 8) urządzenia towarzyszące – obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) funkcji dominujących oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących;
- 9) uchwała – niniejsza uchwała.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Na obszarze objętym planem:

- 1) obowiązuje minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej - 700m²;
- 2) obowiązuje minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej - 1200m²;
- 3) dla nowowydzielanych działek budowlanych obowiązuje minimalny front działki - 20 m;
- 4) dla nowowydzielanych działek obowiązuje kąt zawarty między granicą wydzielanej działki i osią drogi, który musi zawierać się między 60o- 90o;
- 5) dopuszcza się odstępianie od ustaleń, o których mowa w pkt 3 dla działek budowlanych narożnych lub zlokalizowanych w drugiej linii zabudowy, w takim przypadku należy zapewnić każdej nowowydzielanej działce budowlanej bezpośredni zjazd indywidualny na drogę wewnętrzną lub publiczną o szerokości min. 4,5m.
- 6) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną nie obowiązują ustalenia, o których mowa w pkt 3.
- 7) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu;
- 8) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenów, działek z dróg o niższej klasie technicznej o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 9) dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 10) dopuszcza się przebudowę budynków nie spełniających wymagań określonych w niniejszym planie;

- 11) dopuszcza się rozbudowę budynków nie spełniających wymagań określonych w niniejszym planie, o nie więcej niż 20% ich powierzchni zabudowy, z zachowaniem linii zabudowy;
- 12) dopuszcza się podział, scalanie i podział nieruchomości;
- 13) linie rozgraniczające terenów wyznaczonych na rysunku planu stanowią jednocześnie linie nowych podziałów geodezyjnych.
- 14) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 10 m;
- 15) w przypadku wydzielania „ślepych” dróg wewnętrznych, obowiązuje realizacja placów do zawracania, o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m,
- 16) obowiązuje włączenie projektowanych dróg wewnętrznych do dróg publicznych na warunkach i za zezwoleniem zarządcy drogi publicznej,
- 17) przy włączeniu drogi o niższej klasie do drogi o klasie wyższej należy stosować przy ich wydzielaniu trójkąty widoczności o wymiarach 5 m x 5 m,

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Na obszarze objętym planem:

- 1) obowiązuje zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;
- 2) obowiązuje gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizowania na całym obszarze objętym planem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
- 4) na obszarze opracowania obowiązują zakazy zawarte w rozporządzeniu Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21 listopada 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy” (Dz. U Woj. Doln. Nr 252 poz. 3735 oraz z 2008 r. Nr 317 poz. 3921);
- 5) kwalifikuje się pod względem akustycznym tereny MNU jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach obszaru objętego zmianą planu, ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej tożsamą z granicą obszaru ewidencyjnego.

2. W strefie, o której jest mowa w ust. 1:

- 1) dla nowej zabudowy obowiązuje dach dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachu, o kącie nachylenia 38° – 45°, pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglonym;
- 2) w obiektach zabytkowych obowiązuje historyczne pokrycie dachu – dachówka ceramiczna;
- 3) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych jako materiały okładzinowe;
- 4) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 5) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych,
- 6) zakazuje się budowy napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- 7) zakazuje się umieszczania reklam i innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem;
- 8) na obszarze objętym strefą „B” ochrony konserwatorskiej wszelkie prace budowlane należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. W granicach obszaru objętego zmianą planu, ustala się strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych, w której wszelkie roboty ziemne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. Dla obiektów objętych ochroną konserwatorską, oznaczonych na rysunku planu:

- 1) obowiązuje zachowanie bryły, kształtu i geometrii dachu oraz stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych;
- 2) obowiązuje zachowanie lub w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego;
- 3) obowiązuje zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku wraz z zachowaniem lub odtworzeniem w przypadku zniszczenia oryginalnej stolarki okiennej i drzwi;
- 4) obowiązuje stosowanie stolarki okiennej i drzwiowej nawiązującej do historycznej stolarki właściwej dla danego obiektu;
- 5) dopuszcza się przebicie nowych otworów po zharmonizowaniu ich z historyczną elewacją budynku;
- 6) dopuszcza się rozbudowę obiektu pod warunkiem, że po rozbudowie budynek będzie tworzył spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 7) obowiązuje stosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących tradycyjnych lokalnych rozwiązań;
- 8) wszelkie prace budowlane należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 10. Zasady w zakresie terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

1. Ustala się granice obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią, oznaczoną na rysunku planu.
2. Dla obszarów, o których jest mowa w ust. 1 obowiązuje zaraz zabudowy.

§ 11. Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości.

2. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości:

3. W sytuacji, o której mowa w ust. 2. ustala się:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej minimalna powierzchnia działki budowlanej - 700m² ;
- 2) dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1200m² ;
- 3) minimalny front działki - 20 m;
- 4) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki i osią drogi musi zawierać się między 60° - 90° .
- 5) dopuszcza się odstąpienie od ustaleń, o których mowa w pkt 3 dla nowowydzielanych działek narożnych lub lokalizowanych w drugiej linii zabudowy, w takim przypadku należy zapewnić każdej nowowydzielanej działce budowlanej bezpośredni zjazd indywidualny na drogę wewnętrzną lub publiczną o szerokości min. 4,5m.
- 6) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną nie obowiązują ustalenia, o których mowa w pkt 3.

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

1. Na obszarze objętym planem, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązuje:

- 1) dostawa wody z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej;
- 3) odprowadzanie wód deszczowych do sieci kanalizacji lub poprzez retencjonowanie na terenie własnym inwestora lub do cieków i zbiorników wodnych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) docelowo ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci oraz zgodnie z przepisami określonymi w Prawie Energetycznym,
- b) do czasu realizacji sieci gazowej, dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz;
- 6) w zakresie usuwania odpadów ustala się sposób usuwania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi i Gminnym Programem Gospodarki Odpadami,
- 7) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 8) skablowanie napowietrznych linii energetycznych;
- 9) zakaz budowy napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
- 10) zakaz lokalizacji stacji transformatorowych słupowych;
- 11) zakaz realizacji elektrowni wiatrowych.

2. Na obszarze objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy projektować w liniach rozgraniczających dróg za zgodą ich zarządcy, lub w innych terenach za zgodą ich właścicieli;
- 2) dla budynków w zabudowie jednorodzinnej, urządzenie minimum 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny;
- 3) dla budynków usługowych i powierzchni przeznaczonych pod usługi, urządzenie nie mniej niż 2 miejsc postojowych na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku, nie mniej niż 2 miejsca.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1MNU i 2MNU ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
- c) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zagrodowa, urządzenia towarzyszące.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy:

1) obowiązuje kształtowanie budynków :

- a) dla usług jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku jednorodzinnego wolnostojącego,
- b) dla zabudowy jednorodzinnej jako budynki wolnostojące z jednym lokalem mieszkalnym;

2) dopuszcza się lokalizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym,

3) wysokość budynku: do 10 m od naturalnego poziomu terenu.

4) lokalizacja jednego budynku mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym na działce budowlanej,

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) ogrodzenia od frontu działki o wysokości do 1,5 m, ażurowości min. 40%, z podmurówką pełną do 0,5 m;

2) budowę obiektów małej architektury.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki;

2) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 40% powierzchni działki.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP, ustala się przeznaczenie: zieleni urządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zagospodarowanie zespołami zieleni wysokiej i niskiej;
- 2) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 3) zakazuje się lokalizacji urządzeń towarzyszących.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, ustala się przeznaczenie droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 16. Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), ustala się w wysokości:

- 1) 10% dla terenów 1MNU, 2MNU;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

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

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Zofia Kosińska

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XI/103/11
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 22 lipca 2011 r.
Zalacznik1.pdf

rysunek planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI/103/11
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia 22 lipca 2011 r.

Zalacznik2.doc

Rozstrzygnięcie nieuwzględnionych uwag do projektu planu

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XI/103/11

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia 22 lipca 2011 r.

Zalacznik3.doc

rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury

Uzasadnienie

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycję wynikającą z uchwały Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich XXV/228/08 z dnia 30 października 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wszemiłowice-Jurczyce, dla terenów we wsi Jurczyce. Przedmiotem zmiany planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, teren zieleni urządzonej oraz drogę dojazdową. Głównym celem zmiany planu jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu planu a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie stwierdzono zgodność ustaleń zmiany planu ze Studium. Projekt zmiany planu opracowywany jest zgodnie z procedurą Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami). W trakcie realizacji zmiany planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt zmiany planu uzyskał akceptację komisji urbanistycznej i został uzgodniony przez określone ustawą instytucje. W trakcie sporządzania zmiany planu, został on poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie debaty publicznej. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 02.03.2011 r. do 30.03.2011 r. a publiczna debata nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 25.03.2011r. Zmiana miejscowego planu, przedkładana do uchwalenia, jest zgodna z polityką przestrzenną gminy oraz właściwymi ustawami i przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej.