

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obrębu Pietrzykowice-Rybnica, dla terenów wsi
Pietrzykowice w rejonie ulic Grabowej i Leśnej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie (tj. Dz. U. z 2017 poz. 1875) oraz art. 3 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w związku z uchwałą Nr XXVIII/374/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 23 lutego 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Pietrzykowice-Rybnica, dla terenów wsi Pietrzykowice w rejonie ulic Grabowej i Leśnej, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (Uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr VII/57/15 z dnia 30 kwietnia 2015r.) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Pietrzykowice-Rybnica, dla terenów wsi Pietrzykowice w rejonie ulic Grabowej i Leśnej, zwany dalej planem, obejmuje obszar, przedstawiony na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
2. W planie nie określa się następujących zagadnień wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na ich brak;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych – ze względu na brak występowania takich terenów i obiektów.

§ 2

1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:
 - 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, ganków i innych podobnych elementów, które nie mogą wykraczać poza tę linię o więcej niż 2 m;
 - 2) **obiekty infrastruktury kanalizacyjnej** – wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie

- ścieków, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 3) **obiekty infrastruktury wodociągowej** –studnie publiczne, urządzenia służące do magazynowania wód, pompownie wód, hydrofornie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu;
 - 4) **obszar zabudowany** – należy przez to rozumieć obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony jego lub ich zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych na poziomie terenu;
 - 5) **przeznaczenie terenu** – funkcja terenu identyfikowana przez obiekty z przeznaczeń terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
 - 6) **przeznaczenie podstawowe terenu** – część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie;
 - 7) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
 - 8) **sieci uzbrojenia** –przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także urządzenia monitoringu.
2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3

1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole terenów;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) wymiarowanie linii zabudowy;
 - 6) miejsce wskazania szerokości drogi w liniach rozgraniczających;
 - 7) przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV z pasem technologicznym;
 - 8) linia wskazująca ograniczenie wysokości zabudowy do rzędnej 143 mnpm.
3. Nie wymienione w ust. 2 oznaczenia rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
5. 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 uchwały.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu określonym jako:
 - 1) **infrastruktura drogowa** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: place, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty do parkowania, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
 - 2) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej, obiekty infrastruktury wodociągowej, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
 - 3) **rolnicza produkcja roślinna** - tereny przeznaczone pod uprawy roślinne we wszystkich formach ich uprawy, w tym uprawy polowe; użytki zielone, plantacje; zalesienia; szkółki roślin; ogrodnictwo; sadownictwo; warzywnictwo, uprawy roślin ozdobnych, uprawy w szklarniach, tunelach wraz z towarzyszącymi obiektami gospodarczymi do tego niezbędnymi;
2. Na każdym terenie dopuszcza się urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na tym terenie.

§ 5

Ustala się następujące zasady dotyczące ukształtowania **zabudowy i zagospodarowania terenów**:

- 1) poza innymi zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dla infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:
 - a) udziału powierzchni obszaru zabudowanego,
 - b) intensywności zabudowy,
 - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 3) maksymalna wysokość budowli nie może przekraczać 10 m, przy czym ograniczenie to nie dotyczy budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 4) na obszarze planu obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Wrocław Strachowice, pokazane na rysunku planu.
- 5) Na obszarze planu obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do rzędnej 144,5 mnpm, z zastrzeżeniem obszaru, na którym obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do rzędnej 143mnpm wynikające z sąsiedztwa obiektu radiolokacyjnego w Pietrzykowicach.

§ 6

1. Obszar planu znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319, subzbiornik Prochowice-Środa Śląska, gromadzącego wody w trzeciorzędowych utworach porowych.
2. W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1RP-RM/1 i 1RP-RM/2 należą do terenów zabudowy zagrodowej.

3. Z uwagi na fakt, iż fragment obszaru planu, graniczy z terenem wód śródlądowych (Ługowina II) na obszarze przyległym, o szerokości do 1,5m od granicy terenu wód, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych dotyczące zakazu grodzenia nieruchomości oraz zabrania zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, wynikające z przepisów odrębnych.

§ 7

1. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) w całym obszarze planu dopuszcza się sieci uzbrojenia;
 - 2) w przypadku sytuowania sieci uzbrojenia i obiektów infrastruktury technicznej poza terenami dróg publicznych obowiązuje zapewnienie do nich dojazdu i dostępu;
 - 3) **w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:**
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę, z wyjątkiem wody do celów spożywczych i bytowych, z indywidualnych ujęć wody,
 - c) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) **w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się:**
 - a) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:
 - odprowadzenie do rowów otwartych,
 - odprowadzenie siecią kanalizacji deszczowej,
 - zastosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie przedmiotowej nieruchomości lub odprowadzenie czystych wód opadowych do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się:
 - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - do zbiorników bezodpływowych;
 - 5) **w zakresie zaopatrzenia w gaz** dopuszcza się zasilanie z sieci gazowej, przy czym do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników indywidualnych;
 - 6) **w zakresie zaopatrzenia w ciepło** dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła:
 - a) tradycyjnych, przy czym obowiązuje używanie urządzeń grzewczych o dużej sprawności energetycznej i niskim stopniu zanieczyszczeń,
 - b) opartych na źródłach energii odnawialnej o mocy do 100kW;
 - 7) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej,
 - b) zaopatrzenie w energię ze źródeł energii odnawialnej o mocy do 100kW,
 - c) sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, linię napowietrzną dopuszcza się wyłącznie zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu, przy czym dopuszcza się jej skablowanie,
 - d) budowę stacji transformatorowych dopuszcza się, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty kontenerowe lub wewnątrzowe,

- e) budowę stacji transformatorowych kontenerowych dopuszcza się na wydzielonych działkach z zapewnieniem do nich dojazdu;
- 8) przewody sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 9) **w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów** ustala się:
 - a) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego,
 - b) na terenie nieruchomości obowiązuje zorganizowanie miejsca gromadzenia odpadów, zaleca się obudowanie lub osłonięcie takiego miejsca.
- 2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, o szerokości pasa drogowego, nie mniejszej niż 12 m;
 - 2) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5mx12,5m.
 - 3) na każdej działce zabudowy zagrodowej obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w liczbie, co najmniej 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
 - 4) obowiązuje usytuowanie miejsc parkingowych o których mowa w pkt 3 na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
 - 5) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych;
 - 6) do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 3 dopuszcza się zaliczenie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w pkt 5.

§ 8

Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się na:

- 1) 10% dla terenów 1RP-RM/1 i 1RP-RM/2;
- 2) 0,01% dla terenów nie wymienionych w pkt 1.

Rozdział 3 **Ustalenia dla terenów**

§ 9

- 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RP-RM/1 i 1RP-RM/2** ustala się:
 - 1) jako przeznaczenie podstawowe:
 - a) rolnicza produkcja roślinna,
 - b) zabudowa zagrodowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura drogowa,

- b) infrastruktura techniczna;
- 2. Przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się wyłącznie w zakresie nie naruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- 3. W zakresie zabudowy zagrodowej ustala się:
 - 1) dopuszcza się wyłącznie budynki mieszkalne jednorodzinne oraz obowiązuje wolnostojąca forma zabudowy dla budynków mieszkalnych;
 - 2) nie dopuszcza się gospodarstw hodowlanych;
 - 3) budynki mieszkalne można sytuować na działkach nie mniejszych niż 3000m², przy czym nie dotyczy to działek istniejących w dniu uchwalenia planu.
- 4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dla istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia, pokazanej na rysunku planu ustala się pas technologiczny, o szerokości 5m (po 2,5m od osi sieci), w którym nie dopuszcza się sytuowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, budynków lub budowli o wysokości powyżej 3m i sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3m.
 - 3) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki nie może być większy niż 30%;
 - 4) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%;
 - 5) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 0,5;
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 2;
 - 7) wysokość budynków nie może przekraczać 10 m z uwzględnieniem § 5 pkt 4 i 5;
 - 8) dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
 - 9) dla budowli i budynków niewymienionych w pkt 7 dopuszcza się dowolne ukształtowanie i pokrycie dachów;
 - 10) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, przy czym na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy o dowolnym pokryciu i ukształtowaniu;
- 5. Dojazd do terenu dopuszcza się od przyległych dróg.

§10

- 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDR, 2KDR, 3KDR** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - droga dojazdowa do gruntów rolnych i zabudowy zagrodowej;
 - 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna w zakresie nie naruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- 2. Obowiązuje szerokość dróg w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających:
 - 1) dla drogi 1KDR – zgodnie z istniejącym pasem drogowym;
 - 2) dla drogi 2KDR – 12m;
 - 3) dla drogi 3KDR - 12m.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§ 12

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.