

UCHWAŁA NR/13
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
z dnia2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Pietrzykowice-Rybnica w rejonie ulicy Wrocławskiej

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 późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) w związku z uchwałą Nr IX/71/11 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 maja 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Pietrzykowice-Rybnica w rejonie ulicy Wrocławskiej, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętego uchwałą nr XXV/234/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 września 2012 r. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wsi Pietrzykowice-Rybnica w rejonie ulicy Wrocławskiej, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu, o którym mowa w ust. 1, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są także:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
 - 2) 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, stanowiące załącznik nr 4.
4. W planie nie określa się:
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich przestrzeni;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów

górnictwa, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów, obszarów i obiektów.

§ 2

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – należy przez to rozumieć linie ograniczające fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu budowlane; linie te nie dotyczą podziemnych części obiektów budowlanych, budynków i budowli związanych z infrastrukturą techniczną oraz sieci uzbrojenia terenu, ogrodzeń oraz małej architektury; dopuszcza się przekroczenie tych linii nie więcej niż 1 m najdalej wysuniętą częścią balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków;
- 2) powierzchnia zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię przeznaczoną pod zabudowę budynkami i budowlami przekrytymi dachem w zewnętrznym obrysie ścian w rzucie przy gruncie;
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć funkcje, które na danym terenie powinny stanowić dominującą formę wykorzystania terenu;
- 4) przeznaczenie uzupełniające terenu – należy przez to rozumieć funkcje, inne niż podstawowe, które na danym terenie mogą stanowić uzupełniającą i wzbogacającą na ustalonych zasadach formę wykorzystania terenu;
- 5) sieci uzbrojenia – należy przez to rozumieć przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 6) teren – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem.

§ 3

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) szpalery drzew.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 4

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) wysokość budynku lub budowli przekrytej dachem nie może być większa niż 10 m;
- 2) liczba kondygnacji naziemnych nie może być większa niż 2, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami dwuspadowymi o symetrycznych połaciach i o nachyleniu wszystkich połaci dachowych nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 50° oraz o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 4) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0° ;
- 5) budynek mieszkalny jednorodzinny dopuszcza się wyłącznie, jeśli przypada na niego część działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) 800 m^2 – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) 450 m^2 – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 250 m^2 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej;
- 6) budynek mieszkalny jednorodzinny dopuszcza się wyłącznie, jeśli jego wymiar nie jest mniejszy niż:
 - a) szerokość 10 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) szerokość 8 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - c) szerokość 6 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej;
- 7) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi nie obowiązują ustalenia dotyczące powierzchni działki;
- 8) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu;
- 9) każda działka budowlana musi mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 10) zakazuje się wznoszenia wolnostojących nośników reklamowych;
- 11) zakazuje się umieszczania reklam i innych tablic nie związanych bezpośrednio z działalnością prowadzoną w danym obiekcie;
- 12) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości 0,9;
- 13) na każdym terenie dopuszcza się zieleni i urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniu dopuszczonemu na tym terenie;
- 14) od strony drogi wojewódzkiej 347 dopuszcza się ogrodzenia pełne z materiałów trwałych, o wysokości nie większej niż 2 m, z wyłączeniem ażurowych ogrodzeń betonowych.

§ 5

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleni urządzona;
- 2) zakazuje się zasypywania istniejącego zbiornika wód powierzchniowych i zmniejszenie jego możliwości retencji wód roztopowych i opadowych;

- 3) obowiązuje ochrona istniejącego starodrzewu;
- 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MW należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów oraz prowadzenia działalności znacząco i potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;
- 6) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu;
- 7) powierzchnie terenów komunikacji i parkingów należy wykonać w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu;
- 8) ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora.

§ 6

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem.
2. W obszarze planu znajduje się stanowisko archeologiczne 7/28 AZP 81-27.
3. W strefie, o której mowa w ust. 1 oraz w obrębie stanowiska, o którym mowa w ust. 2, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 800 m² – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) 450 m² – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 250 m² - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej,
 - d) 2 m² dla pozostałych obiektów;
- 3) minimalny front działki budowlanej nie może być mniejszy niż 20 m;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 40 stopni;
- 5) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2, 3 i 4 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi.

§ 8

1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie od terenu drogi wewnętrznej KDW bezpośrednio lub przez drogi wewnętrzne łączące się z drogą wewnętrzną KDW, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
 - 2) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację: miejsc postojowych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo rowerowych, zieleni oraz infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą;
 - 3) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 10 m;
 - 4) w przypadku wydzielania dróg wewnętrznych nieprzelotowych obowiązuje realizacja na ich zakończeniu placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12, 5 m na 12,5 m;
 - 5) włączenie projektowanych dróg wewnętrznych do dróg publicznych – na warunkach i za zezwoleniem zarządcy drogi publicznej;
 - 6) wyklucza się realizację nowych włączeń dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu bezpośrednio do drogi wojewódzkiej nr 347.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
- 1) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie ze wskaźnikiem:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w domu mieszkalnym jednorodzinny,
 - b) dla usług gastronomii - 1 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług handlu - 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla usług hotelarskich – 3 miejsca postojowe na 10 pokoi hotelowych,
 - e) dla usług nieuciążliwych - 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 2) dopuszcza się wyłącznie następujące rodzaje obiektów do parkowania pojazdów:
 - a) parkingi wbudowane,
 - b) parkingi samodzielne jednopoziomowe,
 - c) parkingi terenowe otwarte.

§ 9

1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia i urządzenia infrastruktury technicznej takie jak przepompownie ścieków, stacje trafo, stacje gazowe itp., z wyłączeniem przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 2) nowe sieci infrastruktury technicznej dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, z zastrzeżeniem pkt 11;
 - 3) sieci infrastruktury technicznej dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg;
 - 4) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
 - 5) ustala się zakaz lokalizacji indywidualnych ujęć wody do celów spożywczych;

- 6) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacyjną, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych dopuszcza się na teren WS;
- 9) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci;
- 10) nowe stacje transformatorowe dopuszcza się jako kontenerowe lub słupowe;
- 11) dopuszcza się napowietrzne sieci elektroenergetyczne;
- 12) ustala się zakaz budowy wolnostojących turbin wiatrowych;
- 13) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii na potrzeby własne terenu, na którym zostały zlokalizowane;
- 14) 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;
- 15) do czasu realizacji sieci gazowej, dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz;
- 16) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

2. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie usuwania odpadów:

- 1) sposób usuwania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi
- 2) na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów, a miejsce takie należy obudować.

§ 10

Określa się 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 na:

- 1) 10 % dla terenów oznaczonych symbolem MN i MW;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

§ 11

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) wody powierzchniowe,
 - c) terenowe urządzenia sportowe,
 - d) infrastruktura drogowa,
 - e) skwery i place zabaw.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40 %;
 - 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50 % powierzchni działki budowlanej, przy czym:
 - a) co najmniej 90 % powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację lub wody powierzchniowe,
 - b) co najwyżej 10 % powierzchni terenu biologicznie czynnego może stanowić suma powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację;
 - 3) dopuszcza się obiekty takie jak ścieżki rowerowe, ciągi piesze oraz obiekty małej architektury.

§ 12

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura drogowa,
 - b) skwery i place zabaw.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40 %;
 - 2) nie obowiązuje ustalenie paragraf 4 pkt 3;
 - 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50 % powierzchni działki budowlanej, przy czym:
 - a) co najmniej 90 % powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację lub wody powierzchniowe,
 - b) co najwyżej 10 % powierzchni terenu biologicznie czynnego może stanowić suma powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację;
 - 4) dopuszcza się obiekty takie jak ścieżki rowerowe, ciągi piesze oraz obiekty małej architektury.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje ustalenie dotyczące obsługi komunikacyjnej – dojazd do terenu dopuszcza się istniejącym zjazdem od strony drogi wojewódzkiej 347.

§ 13

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - wody powierzchniowe;
 - 2) uzupełniające:
 - a) zieleń parkowa,
 - b) terenowe urządzenia sportowe,
 - c) skwery i place zabaw.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia, dotyczące zagospodarowania terenu:
- 1) zakazuje się wznoszenia budynków i budowli, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
 - 2) dopuszcza się urządzenia i budowle związane z rekreacją wodną, takie jak mola, pomosty, kładki, skocznie pływackie itp.;
 - 3) dopuszcza się obiekty takie jak place zabaw, ścieżki rowerowe, ciągi piesze oraz obiekty małej architektury.

§ 14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - zieleń parkowa;
 - 2) uzupełniające:
 - a) terenowe urządzenia sportowe,
 - b) wody powierzchniowe.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia, dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się wznoszenia budynków i budowli, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów takich jak place zabaw, ścieżki rowerowe, ciągi piesze oraz obiekty małej architektury;
 - 3) w trakcie robót rekultywacyjnych stosować środki zapobiegające zagrożeniom geotechnicznym takim jak osuwiska, spływy i inne deformacje powierzchniowe.

§ 15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E ustala się przeznaczenie – stacja transformatorowa.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje ustalenie, dotyczące zagospodarowania terenu - nie obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy.

§ 16

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW ustala się przeznaczenie – drogi wewnętrzne.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia, dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązują szpaler drzew po stronie wschodniej;
 - 2) obowiązuje jednostronny chodnik;
 - 3) obowiązuje szerokość ulicy w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 10 m;

- 4) na zakończeniu ulicy obowiązuje plac manewrowy o wymiarach nie mniej niż 20 m x 20 m.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§ 18

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

Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich