

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO WSI PIETRZYKOWICE - RYBNICA
W REJONIE ULICY FABRYCZNEJ I NOWEJ**

projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
Z DNIA

OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO NR
Z DNIA POZ.

Kąty Wrocławskie, grudzień 2012

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Pietrzykowice – Rybnica, w rejonie ulic Fabrycznej i Nowej.

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 2008r., Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647), w związku z uchwałą Nr XLVIII/446/10 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice – Rybnica, w rejonie ul. Fabrycznej i Nowej, po stwierdzeniu iż projekt planu nie narusza ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie wprowadzonej uchwałą Nr XXV/234/12 z dnia 27.09.2012r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice – Rybnica, w rejonie ulic Fabrycznej i Nowej - w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.
2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w poniższych pkt 1 i 2, 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.

§ 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) 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, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3.

Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami: MN/U, MW/U, KDPj i KDW.

§ 4.

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć towarzyszące niezbędne urządzenia budowlane, zjazdy, dojścia, dojazdy, zieleń oraz obiekty małej architektury;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku zmiany planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanego budynku;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu lub przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć wiodące przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, mogące być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu;
- 6) powierzchni zabudowy budynków – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami, po zewnętrznym ich obrysie;
- 7) stanowisku postojowym – należy przez to rozumieć stanowisko służące do parkowania pojazdów samochodowych - zewnętrzne lub garażowe;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem.

ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

§ 5.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przed podjęciem działalności inwestycyjnej, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 2) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny oznaczone symbolami: 1MN/U, 2MW/U, zaliczone do terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 3) inwestycje lokalizowane w granicach obszaru objętego planem, nie mogą powodować ponadnormatywnych uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) ustala się zakaz realizacji wolnostojących nośników i urządzeń reklamowych o powierzchni reklamowej przekraczającej 3,0 m².

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) forma architektoniczna projektowanych budynków powinna harmonizować z otoczeniem oraz nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 2) na całym obszarze objętym planem, z uwagi na domniemanie występowania reliktyw archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także na obszarze wsi o metryce średniowiecznej), ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w obrębie której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w terenie, o których mowa w § 13 ust. 3, ustala się:

- 1) zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;

- 2) zakaz umieszczania nośników i urządzeń reklamowych.

§ 8.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek, nie może być mniejsza niż 1200m²;
- 2) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 20m, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 3;
- 3) ustalenie o którym mowa w pkt 2 nie dotyczy działek narożnych, dla których należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny na drogę wewnętrzną lub publiczną o szerokości min. 4,5m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do drogi z której odbywa się obsługa komunikacyjna, ustala się na 90° z tolerancją do 15°;
- 5) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 9.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w celu zapewnienia możliwości prowadzenia prac konserwacyjnych przy ciekach wodnych i rowach melioracyjnych, wprowadza się wymóg pozostawienia w terenach inwestycyjnych pasów o szerokości 1,5 m od górnej krawędzi cieku, wolnych od zainwestowania, w tym ogrodzeń oraz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 2) w przypadku występowania sieci drenarskiej, obowiązuje zapewnienie prawidłowego jej funkcjonowania.

§ 10.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy projektować w liniach rozgraniczających drogi lub ciągu pieszo-jezdnego za zgodą ich zarządcy, lub w innych terenach za zgodą ich właścicieli, w sposób zapewniający racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie;
- 2) nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować jako podziemne;
- 3) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć na warunkach określonych przez właściwego zarządcę sieci;
- 4) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - ustala się zakaz lokalizacji indywidualnych ujęć wody pitnej,
 - b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci,
 - nowe stacje transformatorowe należy realizować jako kontenerowe,
 - ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych,
 - ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych,
 - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 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,
 - do czasu realizacji sieci gazowej, dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,

- d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: na obszarze planu dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie łączności publicznej,
- e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacyjnej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
 - ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu dróg do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
 - wody opadowe i roztopowe z terenów oznaczonych symbolami MN/U, należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarować w granicach własnych działki,
 - ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora,
- f) w zakresie usuwania odpadów:
 - ustala się sposób usuwania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym planem gospodarki odpadami,
 - na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów, a miejsce takie należy obudować,
- g) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło:
 - ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem określonych w pkt 4 lit. b tiret czwarte.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia: w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo jezdnych dopuszcza się lokalizację: miejsc postojowych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo rowerowych, zieleni oraz infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą.

§ 12.

Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego

1. Na obszarze objętym planem wyznacza się liniami rozgraniczającymi teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDPj, stanowiący obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.
2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 13.

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/U, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;**
 - 2) za zgodne z planem uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków usługowych,
 - c) towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych,
 - d) infrastruktury towarzyszącej;

- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - min. 6,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej jednak nie mniej niż 8,0m od krawędzi jezdni,
 - 10,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowo - wschodniej,
 - 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 1KDPj, 2KDW,
 - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 30 % powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce nie może być niższy niż 0,05 a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce nie może przekraczać 0,6,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) na poszczególnych działkach budowlanych, dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego,
 - e) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:
 - powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200m²,
 - szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna, ustala się na 90° z tolerancją do 15°,
 - każda działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - powyższe ustalenia nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,
 - f) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 2 stanowiska postojowe w obrębie działki,
 - 1 stanowisko postojowe na każde 40m² powierzchni usług;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolnostojącym,
 - b) w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinym wolnostojącym dopuszcza się tylko jeden lokal mieszkalny,
 - c) budynki mieszkalne i usługowe należy projektować o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 9,0m,
 - e) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 6,0m,
 - f) dachy budynków - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym,
 - g) w przypadku tynkowanych elewacji budynków należy stosować kolory jasne, stonowane,
 - h) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami wykonanymi z prefabrykatów betonowych i blach.
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2MW/U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej**;
 - 2) za zgodne z planem uznaje się:
 - a) zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
 - b) lokalizację jednego budynku mieszkalno – usługowego lub budynku usługowego,

- c) lokalizację towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych,
- d) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - od strony drogi powiatowej, jako przedłużenie ściany frontowej istniejącego budynku, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 10,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowo - wschodniej,
 - 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 2KDW,
 - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 30 % powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce nie może być niższy niż 0,05 a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce nie może przekraczać 0,6,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:
 - powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200m²,
 - szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna, ustala się na 90° z tolerancją do 15°,
 - każda działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - powyższe ustalenia nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne;
 - e) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:
 - 1 stanowisko postojowe w granicach działki na każdy lokal mieszkalny,
 - 1 stanowisko postojowe na każde 40m² powierzchni usług;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) w przypadku lokalizacji nowego budynku mieszkalno – usługowego, dopuszcza się wydzielenie maksymalnie 6 lokali mieszkalnych w budynku,
 - b) nowy budynek mieszkalno - usługowy lub usługowy należy projektować o dwóch lub trzech kondygnacjach nadziemnych, w tym najwyższa kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - c) maksymalna wysokość budynku mieszkalno - usługowego oraz usługowego, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 12,0m,
 - d) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z zakazem zwiększenia jego obecnej wysokości,
 - e) dopuszcza się wydzielanie lokali usługowych w istniejącym budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - f) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 6,0m,
 - g) dachy budynków - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym,
 - h) w przypadku tynkowania elewacji budynków należy stosować kolory jasne, stonowane,
 - i) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przeszłami wykonanymi z prefabrykatów betonowych i blach.

3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDPj**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny publicznych ciągów pieszo - jezdnych**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

- 3) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w rejonie skrzyżowania z drogą powiatową, obowiązują trójkąty widoczności o wymiarach 10m x 10m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg wewnętrznych**;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - 3) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – min. 10,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w rejonie skrzyżowania z drogą powiatową, obowiązują trójkąty widoczności o wymiarach 5m x 5m, zgodnie z rysunkiem planu.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14.

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 (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647), ustala się w wysokości:

- 1) 10% dla terenów: 1MN/U, 2MW/U;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§ 16.

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