

UCHWAŁA NR^{XXXV/8}.....
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 2013 r.

uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów północno-wschodniej części wsi Gniechowice w rejonie drogi krajowej nr 35, drogi wojewódzkiej nr 346 i drogi powiatowej nr 1974.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XVII/172/08 z dnia 29 lutego 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów północno-wschodniej części wsi Gniechowice w rejonie drogi krajowej nr 35, drogi wojewódzkiej nr 346 i drogi powiatowej nr 1974 oraz uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XVIII/179/12 z dnia 23 lutego 2012r. w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XVII/172/08 z dnia 29 lutego 2008r. oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie” uchwalonym przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr XXV/234/12 z 27 września 2012r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów północno-wschodniej części wsi Gniechowice w rejonie drogi krajowej nr 35, drogi wojewódzkiej nr 346 i drogi powiatowej nr 1974, zwaną dalej planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu.

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponad to:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, które stanowi załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które stanowi załącznik nr 3.

4. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 5) granic obszarów wymagające przekształceń lub rekultywacji - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 6) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko - ze względu na brak występowania takich terenów oraz ich stref;

- 7) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takiego zagospodarowania;
- 8) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 - ze względu na brak takich terenów;
- 9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych - ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
- 10) granic pomników ząglady oraz ich stref ochronnych - ze względu na brak takich pomników oraz ich stref;
- 11) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych - ze względu na brak takich terenów oraz ich stref.

§ 2. Oznaczenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, linia ta nie dotyczy takich elementów jak: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, wiatrołapów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, schodów, zadaszeń nad wejściami do budynków, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej oraz obiektów i urządzeń łączności publicznej nie będących budynkami;
- 2) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 3) przeznaczenie uzupełniające – 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, przy czym dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia uzupełniającego;
- 4) zabudowa usługowa – usługi w zabudowie służącej prowadzeniu działalności z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m², gastronomii i hotelarstwa, sportu i rekreacji, administracji i obsługi biurowej, rzemiosła, kultury, opieki zdrowotnej lub weterynaryjnej, z wyjątkiem usług uciążliwych;
- 5) usługi – należy przez to rozumieć takie usługi nieuciążliwe, które w miejscu lokalizacji i poza granicami działki, na której się znajdują, nie spowodują naruszenia przepisów dotyczących standardów jakości środowiska określonego dla funkcji ustalonych w planie;
- 6) urządzenia towarzyszące – urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i manewrowe, miejsca do gromadzenia odpadów, elementy małej architektury;
- 7) infrastruktura techniczna - sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, obiekty im towarzyszące;
- 8) nośnik reklamowy – obiekt służący reklamie,
- 9) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 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) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej „B”;

6) granica strefy obserwacji archeologicznej „OW”;

7) granica strefy sanitarnej od cmentarza.

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów i odpowiadające im symbole:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, zabudowy usługowej – M;

3) teren zabudowy usługowej/ teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – U/MN;

4) teren zabudowy usługowej – U;

5) teren zabudowy zagrodowej – RM;

6) teren cmentarza – ZC;

7) teren drogi publicznej - klasy lokalnej – KD-L,

8) teren drogi publicznej - klasy dojazdowej – KD-D;

9) teren drogi wewnętrznej – KDW;

10) teren drogi transportu rolniczego – KDg.

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dopuszcza się na działkach nie mniejszych niż 700m²;

2) lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej dopuszcza się na działkach nie mniejszych niż 450m²;

3) dopuszcza się zlokalizowanie zabudowy w drugiej linii zabudowy, pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego zjazdu o szerokości min. 4,5m na drogę wewnętrzną lub publiczną;

4) na jednej działce dopuszcza się wyłącznie jeden budynek mieszkalny;

5) na każdym terenie dopuszcza się zieleń i urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym oraz drogi pożarowe, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;

6) każda działka budowlana musi mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej;

7) zakazuje się sytuowania wzdłuż dróg publicznych ogrodzeń pełnych;

8) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych nie związanych bezpośrednio z działalnością prowadzoną w danym obiekcie;

9) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych o powierzchni powyżej 2m² i wysokości powyżej 4m.

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się zakaz powodowania ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych;

2) wykonanie dróg, placów postojowych i manewrowych należy przeprowadzić w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych i innych do podłoża i wód gruntowych;

3) ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora;

4) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi, w tym:

a) dla terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) dla terenów 1.M, 2.M, 3.M, 4.M, 5.M, 1.RM, 2.RM, 3.RM i 4.RM jak dla terenu zabudowy zagrodowej;

c) dla terenów 1.U/MN i 2.U/MN jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego;

5) ustala się strefę sanitarną od cmentarza w odległości 50m od jego granic, w której obowiązują przepisy odrębne.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „B” dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego;
- 2) przyznać pierwszeństwo działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;
- 3) przy nowych inwestycjach oraz związanych z remontami, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytem, sposobem kształtowania bryły i użytym materiałem do miejscowej historycznej zabudowy, przy czym nowa zabudowa nie może dominować nad historyczną;
- 4) stosować pokrycie ceramiczne dachów przy czym dla obiektów historycznych posiadających inny rodzaj pokrycia należy użyć pokrycia występującego na danym obiekcie;
- 5) dachy symetryczne dwuspadowe, naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, dopuszcza się świetliki i lukarny;
- 6) zakaz budowy pełnych ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych.

2. Ustala się strefę obserwacji archeologicznej „OW” w której, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla stanowisk archeologicznych oraz w ich zasięgu dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla obiektów historycznych ujętych w ewidencji zabytków, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane materiały budowlane;
- 2) utrzymać lub odtworzyć zniszczony detal architektoniczny;
- 3) zachować kształt i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych;
- 4) stosować kolorystykę tradycyjną;
- 5) zakaz stosowania okładzin typu 'siding'.

5. Nie ustala się ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na ich brak.

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN i 4.MN:

- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą 700m²;
- b) szerokości frontu działki nie może być mniejsze niż 20m, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit c);
- c) ustalenie o którym mowa w lit b) nie dotyczy działek narożnych i wydzielanych w drugiej linii, dla których należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny na drogę wewnętrzną lub publiczną o szerokości minimum 4,5m;
- d) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°;

2) dla terenu oznaczonego symbolem 1.M:

- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą 700m², bliźniaczą 450m² i zabudowę zagrodową 1000m²;
- b) szerokości frontu działki nie może być mniejsze niż 20m, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit c);
- c) ustalenie o którym mowa w lit b) nie dotyczy działek narożnych i wydzielanych w drugiej linii, dla których należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny na drogę wewnętrzną lub publiczną o szerokości minimum 4,5m;
- d) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°;

3) dla terenów oznaczonych symbolami 2.M, 3.M, 4.M i 5.M:

- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą 700m² i zabudowę zagrodową 1000m²;
 - b) szerokości frontu działki nie może być mniejsze niż 20m, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit c);
 - c) ustalenie o którym mowa w lit b) nie dotyczy działek narożnych i wydzielanych w drugiej linii, dla których należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny na drogę wewnętrzną lub publiczną o szerokości minimum 4,5m;
 - d) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami 1.U/MN i 2.U/MN:
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki pod zabudowę usługową 600m² i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą 700m²;
 - b) szerokości frontu działki nie może być mniejsze niż 20m, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit c);
 - c) ustalenie o którym mowa w lit b) nie dotyczy działek narożnych i wydzielanych w drugiej linii, dla których należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny na drogę wewnętrzną lub publiczną o szerokości minimum 4,5m;
 - d) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami 1.U i 2.U:
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki pod zabudowę usługową i usługi 1800m²;
 - b) szerokości frontu działki nie może być mniejsze niż 20m;
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°;
- 6) dla pozostałych terenów:
- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10m²,
 - b) szerokość frontów poszczególnych działek nie może być mniejsze niż 1m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 40°,
- 7) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi.

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów;
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie wyłącznie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg/ulic publicznych i dróg wewnętrznych, podłączony do istniejącego układu komunikacyjnego;
- 3) w granicach poszczególnych nieruchomości ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, dopuszcza się aby jedno z tych miejsc było w garażu;
 - b) w przypadku zabudowy zagrodowej 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny;
 - c) w przypadku lokalizacji usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowie zagrodowej 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług;
- d) dla terenów 1.U i 2.U:
 - nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²;
 - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 21m² do 50m²;
 - na każde następne 20m² usług należy wyznaczyć 1 miejsce do parkowania pojazdów;

- minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny;

4) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, szerokości w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 10m, w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych należy je zakończyć placem manewrowym o wymiarach 12,5x12,5m.

§ 10. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

a) ustala się zakaz lokalizacji nowych naziemnych odcinków sieci infrastruktury technicznej,

b) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej:

- ustala się w liniach rozgraniczających dróg,

- dopuszcza się w liniach rozgraniczających innych terenów, jedynie w sytuacji braku możliwości prowadzenia sieci w granicach dróg,

c) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z prowadzonymi sieciami dopuszcza się na terenach własnych inwestorów;

d) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, działki muszą mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, a ich wielkość powinna odpowiadać potrzebom przeznaczenia;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;

b) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody;

3) w zakresie odprowadzania ścieków:

a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;

b) do czasu realizacji sieci dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych;

c) ustala się zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenu dróg do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych i roztopowych;

b) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowanych, z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej lub do rowu lub innego cieku;

5) w zakresie melioracji: w przypadku wystąpienia funkcjonujących sieci drenarskich na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, sieć należy przebudować;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;

b) ustala się zakaz lokalizacji słupowych stacji transformatorowych;

c) ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych;

d) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;

e) dla istniejących napowietrznych linii średniego napięcia obowiązują przepisy odrębne;

f) dopuszcza się remont, przebudowę lub skablowanie istniejącej linii średniego napięcia;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej;

b) dopuszcza się indywidualne zbiorniki zaopatrzenia w gaz i związane z nimi instalacje;

- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem urządzeń o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
 - b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 9) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się realizację sieci teletechnicznej, zgodnie z zapotrzebowaniem związanym z rozwojem nowych inwestycji;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN i 4.MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) uzupełniające: usługi, infrastruktura techniczna, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, parkingi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny, 10m od linii rozgraniczającej teren 1.MN od drogi krajowej oraz jak na rysunku planu;
- 2) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na 10 metrów;
- 3) ustala się kształt dachów dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 4) ustala się dla budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- 5) w przypadku wprowadzania usług jako uzupełniającego przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej, powierzchnia użytkowa tych usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynku lub działki, na której lokowana jest usługa;
- 6) dopuszcza się budynki garażowe jedno lub dwustanowiskowe i budynki gospodarcze, wolnostojące jednokondygnacyjne, o pokryciu i kształcie dachu nawiązującej do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 7) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,1 maksymalny 0,7;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki;
- 9) dla części terenu 3.MN obowiązuje strefa sanitarna od cmentarza, w której obowiązują ustalenia przepisów odrębnych.

3. Ustalenia zawarte w ustępie 2 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.M, 2.M, 3.M, 4.M i 5.M ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, parkingi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny, 8m od linii rozgraniczającej teren 1.M od drogi wojewódzkiej oraz jak na rysunku planu;
- 2) dla terenu 1.M dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i bliźniaczą;
- 3) dla terenów 2.M, 3.M, 4.M i 5.M zabudowie mieszkaniowej należy nadać formę budynków jednorodzinnych wolnostojących;

- 4) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na 10 metrów;
- 5) dla obiektów budowlanych oraz budynków gospodarczych związanych z produkcją rolną wysokości nie określa się;
- 6) ustala się kształt dachów dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 7) dla terenu 1.M objętego strefą ochrony konserwatorskiej „B”, obowiązują zasady określone w §7 ust.1, a dla obiektów historycznych ujętych w ewidencji zabytków zasady określone w §7 ust.4;
- 8) ustala się dla budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- 9) w przypadku wprowadzania usług jako uzupełniającego przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej, powierzchnia użytkowa tych usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynku lub działki, na której lokowana jest usługa;
- 10) dopuszcza się budynki garażowe i budynki gospodarcze, wolnostojące jednokondygnacyjne, o pokryciu i kształcie dachu nawiązującej do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 11) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,1 maksymalny 0,7;
- 12) dla zabudowy zagrodowej i zabudowy usługowej ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,1 maksymalny 0,9;
- 13) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki;
- 14) dla zabudowy zagrodowej ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 15% powierzchni działki;
- 15) dla części terenu 1.M obowiązuje strefa sanitarna od cmentarza, w której obowiązują ustalenia przepisów odrębnych.

3. Ustalenia zawarte w ustępie 2 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.U/MN i 2.U/MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa;
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, parkingi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny, 10m od linii rozgraniczającej tereny od drogi krajowej oraz jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się następujące funkcje budynków przeznaczenia podstawowego: budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, budynek mieszkalno-usługowy w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, budynek usługowy w zabudowie usługowej;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 metrów;
- 4) ustala się kształt dachów dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 5) ustala się dla budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- 6) dopuszcza się budynki garażowe i budynki gospodarcze, wolnostojące, o pokryciu i kształcie dachu nawiązującej do budynków przeznaczenia podstawowego;

- 7) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,1 maksymalny 0,7;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki.

3. Ustalenia zawarte w ustępie 2 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.U i 2.U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa, usługi;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, parkingi, istniejące lokale mieszkalne i istniejącą zabudowę mieszkaniową na terenie 1.U.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny oraz jak na rysunku planu;
- 2) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 metrów;
- 3) ustala się kształt dachów dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 4) dla terenu 1.U objętego strefą ochrony konserwatorskiej „B”, obowiązują zasady określone w §7 ust.1, a dla obiektów historycznych ujętych w ewidencji zabytków zasady określone w §7 ust.4;
- 5) ustala się dla budynków maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- 6) dopuszcza się budynki garażowe i budynki gospodarcze, wolnostojące jednokondygnacyjne, o pokryciu i kształcie dachu nawiązującej do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 7) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,1 maksymalny 1,4;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 10% powierzchni działki;
- 9) dla terenu 1.U dopuszcza się istniejące lokale mieszkaniowe i istniejącą zabudowę mieszkaniową, ustala się zakaz wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej i lokalizowania nowych lokali mieszkaniowych;
- 10) dla terenu 2.U obowiązuje strefa sanitarna od cmentarza, w której obowiązują ustalenia przepisów odrębnych

3. Ustalenia zawarte w ustępie 2 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.RM, 2.RM, 3.RM i 4.RM ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) uzupełniające: obiekty i budowle służące produkcji rolniczej jak stodoły, obory, obiekty inwentarskie, silosy i obiekty magazynowe, infrastruktura techniczna, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, drogi transportu rolniczego, parkingi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości od 6m do 13m od linii rozgraniczającej tereny oraz jak na rysunku planu;
- 2) budynkom mieszkalnym należy nadać kształt zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na 10 metrów;
- 4) dla zabudowy związanej z produkcją rolną wysokości budowli i urządzeń służących produkcji rolnej nie określa się; obiektom budowlanym oraz budynkom gospodarczym związanym z produkcją rolną wysokości nie określa się;
- 5) ustala się dla zabudowy mieszkaniowej w ramach zabudowy zagrodowej kształt dachów dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 6) ustala się dla budynków maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

- 7) dopuszcza się budynki garażowe i budynki gospodarcze, wolnostojące jednokondygnacyjne, o pokryciu i kształcie dachu nawiązującej do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 8) dla zabudowy związanej z produkcją rolną parametrów dachów nie określa się;
- 9) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,1 maksymalny 1,0;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 15% powierzchni działki.

3. Ustalenia zawarte w ustępie 2 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.ZC ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren cmentarza;
- 2) uzupełniające: kaplica, dom pogrzebowy, obiekty socjalne, infrastruktura techniczna, urządzenia towarzyszące, zieleni urządzona, drogi wewnętrzne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 metrów;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) obowiązuje strefa sanitarna od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia przepisów odrębnych.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KD-L ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: publiczna droga lokalna;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna, urządzenia towarzyszące, zieleni urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 8m do 13m oraz jak na rysunku planu;
- 2) szerokość jedni minimum 6,0m;
- 3) dopuszcza się chodnik, oświetlenie, ścieżkę rowerową, przystanki komunikacji zbiorowej, pasy zieleni przyulicznej;
- 4) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §9 pkt 1.

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

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D, 6.KD-D i 7.KD-D ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: publiczna droga dojazdowa;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna, urządzenia towarzyszące, zieleni urządzona.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10m oraz jak na rysunku planu;
- 2) szerokość jedni minimum 5,0m;
- 3) dopuszcza się chodnik, oświetlenie, ścieżkę rowerową, przystanki komunikacji zbiorowej, pasy zieleni przyulicznej;
- 4) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §9 pkt 1.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDW i 2.KDW ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna, urządzenia towarzyszące.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8m oraz jak na rysunku planu;
- 2) szerokość jedni minimum 5,0m;
- 3) dopuszcza się chodnik, oświetlenie, ścieżkę rowerową, pasy zieleni przyulicznej;
- 4) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §9 pkt 1.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDg i 2.KDg ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: droga transportu rolniczego;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna, urządzenia towarzyszące.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach władania, jak na rysunku planu;
- 2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §9 pkt 1.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 21. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące wielkości stawki procentowej:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 1.M, 2.M, 3.M, 4.M, 5.M, 1.U/MN, 2.U/MN, 1.U, 2.U, 1.RM, 2.RM, 3.RM i 4.RM w wysokości 15%;
- 2) dla pozostałych terenów, w wysokości 1%.

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Zofia Kozińska

Rada Miejska

mgr Hanna Górnica-Dziuba

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia.....2013 r.

w sprawie sposobu realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów północno-wschodniej części wsi Gniechowice w rejonie drogi krajowej nr 35, drogi wojewódzkiej nr 346 i drogi powiatowej nr 1974 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na budowie dróg gminnych, sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej.

2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
Zofia Kozińska

Z-ca Skarbnika Miasta i Gminy
Kierownik Wydziału Finansowego

mgr Małgorzata Komarnicka

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia.....2013 r.

w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów północno-wschodniej części wsi Gniechowice w rejonie drogi krajowej nr 35, drogi wojewódzkiej nr 346 i drogi powiatowej nr 1974.

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r., poz. 647) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich stwierdza, co następuje:

1. Nie uwzględnia uwagi Państwa Anny i Marka Wysoczańskich.

Państwo Anna i Marek Wysoczańscy pismem z dnia 10.04.2013r. wnieśli uwagę dotyczącą zmiany przeznaczeni działki nr 387 położonej w Gniechowicach przy ul. Lipowej z rolniczego na zabudowę mieszkaniową lub usługową. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r., poz. 647) uwagi dotyczyć mogą wyłącznie projektu planu w postaci, w jakiej został wyłożony do publicznego wglądu. Działka nr 387 znajduje się poza obszarem objętym planem. Granicę obszaru objętego projektem planu zgodnie z art. 14 ust. 2 ww. ustawy wyznacza załącznik graficzny, który jest integralną częścią uchwały o przystąpieniu. Granice obszaru planu miejscowego wyznaczają zasięg terytorialny obowiązującego prawa miejscowego. Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego, Burmistrz zgodnie z art. 14 ust. 5 ww. uchwały, wykonał analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

2. Nie uwzględnia uwagi Pana Łukasza Stadnika.

Pan Łukasz Stadnik pismem z dnia 7.05.2013r. wniósł uwagę dotyczącą przywrócenia pierwotnych granic terenu objętego zmianą planu wynikającą z załącznika do uchwały intencyjnej – tj. Uchwały Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XVII/172/08 z dnia 29 lutego 2008r. zgodnie, z którą działki o nr. 393/1, 393/2, 393/3, 393/4, 393/5, 393/6, 393/7, 393/8, 393/9 AM I obręb Gniechowice były objęte zmianą planu i przeznaczenia w całości pod zabudowę mieszkaniową działek, które zostały „wycięte” z przedłożonego projektu planu. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r., poz. 647) uwagi dotyczyć mogą wyłącznie projektu planu w postaci, w jakiej został wyłożony do publicznego wglądu. Granicę obszaru objętego projektem planu zgodnie z art. 14 ust. 2 ww. ustawy wyznacza załącznik graficzny, który jest integralną częścią uchwały o przystąpieniu. Granice obszaru planu miejscowego wyznaczają zasięg terytorialny obowiązującego prawa miejscowego. Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego, Burmistrz zgodnie z art. 14 ust. 5 ww. uchwały, wykonał analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Zofia Kozińska

UZASADNIENIE

W dniu 29 lutego 2008r. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich podjęła uchwałę XVII/172/08 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów północno-wschodniej części wsi Gniechowice w rejonie drogi krajowej nr 35, drogi wojewódzkiej nr 346 i drogi powiatowej nr 1974, zmienioną uchwałą nr XVIII/179/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 23 lutego 2012r w sprawie zmiany uchwały nr XVII/172/08 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 lutego 2008r.

Procedura sporządzenia ww. planu przebiegła zgodnie z zapisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły dwie uwagi. Jedna dotyczyła terenów znajdujących się poza opracowaniem projektu, a druga dotyczyła przywrócenia pierwotnych granic terenu objętego zmianą planu wynikającą z załącznika do uchwały intencyjnej – tj. Uchwały Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XVII/172/08 z dnia 29 lutego 2008r. Burmistrz obu uwag nie uwzględnił. Zgodnie z art. 18 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r., poz. 647) uwagi dotyczyć mogą wyłącznie projektu planu w postaci, w jakiej został wyłożony do publicznego wglądu. Granicę obszaru objętego projektem planu zgodnie z art. 14 ust 2 ww. ustawy wyznacza załącznik graficzny, który jest integralną częścią uchwały o przystąpieniu.

Przyjęte rozwiązania w ww. planie są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, uchwalonym przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr XXV/234/12 z dnia 27 września 2012r.

Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego planu przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich.

