

**1806**

**UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH  
NR XXXI/283/09**

z dnia 27 marca 2009 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania  
przestrzennego wsi Pietrzykowice i Nowa Wieś Wrocławska, gm. Kąty  
Wrocławskie**

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) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880) w związku z uchwałą nr XLIII/302/05 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 września 2005 r. w sprawie przystąpieniu do sporządzania zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice i Nowa Wieś Wrocławska, gmina Kąty Wrocławskie, oraz po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie” uchwalonym przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr LVI/403/06 z dnia 12 października 2006 r., uchwała się, co następuje:

**R o z d z i a ł 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1**

Uchwała się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice i Nowa Wieś Wrocławska, gmina Kąty Wrocławskie, zwany dalej planem.

- 1) załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest 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.

**§ 2**

1. Plan obejmuje obszar położony w granicach obrębów geodezyjnych wsi Pietrzykowice i Nowa Wieś Wrocławska, obejmujący tereny położone na północ od autostrady A4 ograniczone ciekami wodnymi, drogą powiatową relacji Pietrzykowice – Nowa Wieś Wrocławska, autostradą A-4, granicą gminy Kobierzyce, granicą obrębu Baranowice oraz granicą działki o numerze ewidencyjnym 132/90 (AM1) obręb Pietrzykowice.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3**

**Ustalenia planu**

1. Ustaleniami planu objęto tereny wyznaczone w rysunku planu liniami rozgraniczającymi i granicami opracowania, których funkcje określono poniżej:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
  - 2) tereny aktywności gospodarczej z obiektami produkcji, składami, magazynami i usługami – oznaczone symbolem P,U;
  - 3) tereny komunikacji kolejowej oraz tereny aktywności gospodarczej z obiektami produkcji składami, magazynami i usługami – oznaczone symbolem KK,P,U;
  - 4) tereny dróg publicznych – drogi główne ruchu przyspieszonego, oznaczone symbolem KD-GP;
  - 5) tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze, oznaczone symbolem KD-Z;
  - 6) tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone symbolem KD-L.
2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) funkcje terenów oznaczone symbolami;
  - 5) ochronny pas zieleni wzdłuż cieków wodnych;
  - 6) stanowisko archeologiczne archiwalne;
  - 7) stanowisko archeologiczne o powierzchni powyżej 0,5 ha;
  - 8) szpaler drzew w ramach istniejącej funkcji;
  - 9) napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z kontrolowanym pasem technicznym;
3. Na terenach, dla których przewiduje się zabudowę obiektami budowlanymi, dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym oraz infrastruktury technicznej, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu.

#### § 4

#### Wyjaśnienie pojęć

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym sposobie użytkowania (funkcji) lub różnym sposobie zagospodarowania terenu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się realizację wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp i podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów oraz infrastruktury technicznej;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych;
- 6) terenie lub terenie jednostki elementarnej – należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami alfanumerycznymi;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeważające lub dominujące przeznaczenie terenu;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie terenu niekolidujące z jego funkcją podstawową i niezmieniające generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 9) drogach wewnętrznych – należy przez to rozumieć drogi niezaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności drogi dojazdowe do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą;
- 10) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu terenu przy naj-

- niżej położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych;
- 11) wysokości budowli – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu terenu do najwyższego położonego elementu budowli;
- 12) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 13) wielkogabarytowych nośnikach reklamowych – należy przez to rozumieć wolno stojące obiekty budowlane przeznaczone do ekspozycji reklam o powierzchni ekspozycji przekraczającej 3 m<sup>2</sup>.

## R o z d z i a ł 2

### Ustalenia ogólne

#### § 5

#### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) wzdłuż cieków wodnych obowiązuje zachowanie ochronnego pasa zieleni o szerokości minimum 10 metrów, z zakazem zabudowy i utwardzania terenu;
- 3) zakazuje się realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 metrów od granicy cieków wodnych.

#### § 6

#### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, na terenie i w bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk archeologicznych o numerach 2/3/81-27AZP i 1/13/81-27AZP obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w przypadku budowlanych zamierzeń inwestycyjnych obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych;
- 2) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a dla robót niewymagających pozwolenia na budowę przed realizacją inwestycji (tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację zgłoszenia robót budowlanych), należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich.

## § 7

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

W zakresie granice i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) z uwagi na położenie części terenu w Obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice–Środa Śląska gromadzącego wody powierzchniowe w trzeciorzędowych utworach porowych, zagospodarowanie terenu oraz realizowane inwestycje nie mogą naruszać stanu tego zbiornika;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## § 8

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcą drogi oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z drogami o różnych klasach funkcjonalnych – włączenie komunikacyjne należy wykonywać z drogi o niższej klasie funkcjonalnej;
- 4) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodnienia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) w granicach poszczególnych nieruchomości ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
  - a) w przypadku zabudowy produkcyjnej 1 stanowisko postojowe na każde 3 miejsca pracy;
  - b) w przypadku zabudowy składów i magazynów: 1 stanowisko postojowe na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni parku magazynowego;
  - c) w przypadku zabudowy usługowej: 1 stanowisko postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 6) w zależności od charakteru działalności w projektach zagospodarowania terenu poszczególnych inwestycji należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz place manewrowe o parametrach odpowiadających rodzajowi transportu.

## § 9

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych po uzgodnieniu z zarządcą drogi lub właścicielem terenu oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie podziemnej lub nadziemnej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, na warunkach uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej wsi Pietrzykowice, Nowa Wieś Wrocławska lub do sieci wodociągowej znajdującej się na terenie Gminy Kobierzyce, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci, oraz w przypadku sieci znajdujących się na terenie Gminy Kobierzyce, również w uzgodnieniu z Gminą Kobierzyce;
  - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody pobierających wody podziemne dla celów technologicznych.
- 4) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) docelowo odprowadzenie ścieków bytowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej wsi Nowa Wieś Wrocławska lub do kanalizacji znajdującej się na terenie gminy Kobierzyce, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci, oraz w przypadku sieci znajdujących się na terenie Gminy Kobierzyce, również w uzgodnieniu z Gminą Kobierzyce;
  - b) ścieki przemysłowe powstające w wyniku procesów technologicznych należy przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej oczyścić we własnych urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych na terenie inwestora;
  - c) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.
- 5) w zakresie kanalizacji deszczowej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-

- odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
- b) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia tam powstające winny być zneutralizowane przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej poprzez zainstalowanie odpowiednich urządzeń dla separacji substancji ropopochodnych na terenie inwestora.
- 6) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenia:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci;
- b) dopuszcza się przełożenie (skablowanie) napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia;
- c) wyznacza się kontrolowany pas techniczny wzdłuż istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia, w odległości 3 metrów od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, gdzie dopuszcza się wyznaczenie przez zarządcę sieci strefy kontrolowanej i wprowadzenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach inwestorów.
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
- a) zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z rozbudowanej rozdzielczej sieci gazowej, na zasadach określonych w Prawie Energetycznym, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia;
- b) w przypadku braku możliwości podłączenia do lokalnej sieci gazowej do czasu jej realizacji dopuszcza się zasilanie z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:
- a) zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło;
- b) w nowo projektowanych kotłowniach należy użyć jako czynnika grzewczego systemów spełniających rygorów przepisów o ochronie środowiska i niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.
- 9) w zakresie telekomunikacji obowiązują następujące ustalenia:
- a) dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną;
- b) zakazuje się lokalizacji napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
- c) dopuszcza się lokalizację masztów radiowo-telekomunikacyjnych, nieprzekraczających wysokości 99 metrów pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- d) rozwój sieci telekomunikacyjnej wynikający z kolejności rozbudowy obszarów planowanej zabudowy będzie następował staraniem i na koszt operatora sieci.
- 10) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują następujące ustalenia:
- a) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującym gminnym planem gospodarki odpadami;
- b) odpady komunalne – należy wywozić na zorganizowane gminne wysypisko odpadów komunalnych;
- c) odpady inne niż komunalne – należy zagospodarować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz wymaganiami przepisów odrębnych; odbiór, transport oraz zagospodarowanie lub utylizację tych odpadów należy powierzyć wyspecjalizowanej jednostce posiadającej wymagane przepisami prawa uprawnienia;
- d) masy ziemne przemieszczane podczas realizacji inwestycji należy zagospodarować w celu ich wykorzystania do zagospodarowania terenu; masy te nie są odpadem w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności Ustawy o odpadach.
- 11) w zakresie melioracji obowiązują następujące ustalenia:
- a) w przypadku naruszenia i uszkodzenia sieci drenarskiej należy natychmiast powiadomić zarządcę sieci drenarskiej oraz dokonać naprawy układu drenażowego pod nadzorem specjalisty ds. melioracji;
- b) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczną zawierającą sposób jej odbudowy;
- c) ustala się obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci;
- d) dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów na warunkach uzgodnionych z ich zarządcami.

#### § 10

#### **Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) do czasu realizacji ustaleń planu zezwala się na dotychczasowe użytkowanie terenu;
- 2) nie ustala się terminu ani szczególnych warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

## R o z d z i a ł 3

## Ustalenia szczegółowe

## § 11

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jedno rodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony symbolem 1MN.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: wbudowane lokale usługowe.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu w odległościach:
    - a) 8 metrów od linii rozgraniczającej drogi lokalnej 9KD-L;
    - b) 10 metrów od granicy cieku wodnego;
  - 2) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 metrów;
  - 3) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na 2;
  - 4) ustala się obowiązek realizacji budynków z symetrycznym dachem, o nachyleniu połaci od 25° do 45°; krytym dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym;
  - 5) dopuszcza się wydzielenie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym jednego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, przeznaczonej na usługi;
  - 6) od strony drogi publicznej obsługującej działkę ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych;
  - 7) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych z możliwością remontu, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz dopuszczenie realizacji nowych budynków, w tym garaży i budynków gospodarczych;
  - 8) wielkość powierzchni zabudowy istniejących i nowo realizowanych budynków w stosunku do powierzchni nieruchomości nie może być większa niż 0,3;
  - 9) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,5;
  - 10) rozbudowa lub przebudowa istniejących budynków nie może powodować przekroczenia dopuszczalnej wysokości budynków wynoszącej 10 metrów, przekroczenia dopuszczalnej liczby kondygnacji wynoszącej dwie kondygnacje oraz zmiany istniejących spadków głównych połaci dachowych;
  - 11) na terenie każdej nieruchomości z budynkiem mieszkalnym należy zapewnić, co najmniej dwa stałe miejsca postojowe;

12) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych (np. siding).

4. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalandia i podziału nieruchomości obowiązuje następujące ustalenie: minimalną wielkość wydzielonej działki budowlanej ustala się na 1000 m<sup>2</sup>.

## § 12

1. Ustala się tereny aktywności gospodarczej z obiektami produkcji składami, magazynami i usługami – oznaczone na rysunku planu symbolem 2 P,U i 3 P,U.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa usługowa;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi;
  - 3) zakazuje się lokalizacji zakładów, które zajmują się zbieraniem, unieszkodliwianiem i odzyskiem odpadów;
  - 4) zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu w odległościach:
    - a) 25 metrów od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej;
    - b) 20 metrów od linii rozgraniczającej drogi głównej ruchu przyspieszonego;
    - c) 20 metrów od linii rozgraniczającej drogi lokalnej;
  - 2) w zagospodarowaniu wyznaczonych kontrolowanych pasów terenu wzdłuż istniejących linii średniego napięcia należy uwzględnić strefy kontrolowane wzdłuż przewodów, wyznaczone przez zarządcę sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonych nieruchomości nie może być większa niż 0,7;
  - 4) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonych nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,15;
  - 5) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 30 metrów;
  - 6) maksymalna wysokość budowli nie może przekroczyć 99 metrów;
  - 7) nie ustala się szczególnych wymagań dotyczących form dachów i rodzajów ich pokrycia;
  - 8) dopuszcza się lokalizację wielkogabarytowych nośników reklamowych w odległości nie mniejszej niż wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy, o wysokościach nie większych niż 20 metrów;
  - 9) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, nale-

- ży wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne, a wody z tych nawierzchni po uprzednim zneutralizowaniu za pomocą separatorów substancji ropopochodnych i innych zanieczyszczeń chemicznych odprowadzić do zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
- 10) realizację zjazdów i wjazdów na teren z drogi zbiorczej 6KD-Z dopuszcza się z zachowaniem odległości nie mniejszych niż 150 metrów od siebie oraz od istniejących skrzyżowań i włączeń dróg wewnętrznych;
  - 11) zakazuje się realizacji wjazdów i zjazdów na drogę klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD-GP.
4. W zakresie szczególnych zasad i warunków scallania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
- 1) ustala się, że wielkość wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 4000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki ustala się na 40 metrów;
  - 3) warunki określone w pkt 1 i 2 nie obowiązują w przypadku wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp) lub drogi wewnętrzne;
  - 4) w przypadku działek wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznych, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 15 metrów w liniach rozgraniczających lub przez ustanowienie służebności przejazdu;
  - 5) w przypadku braku możliwości kontynuowania przebiegu wydzielonej drogi wewnętrznej poza obszarem objętym planem należy zakończyć ją placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych.
- § 13
1. Ustala się teren komunikacji kolejowej oraz tereny aktywności gospodarczej z obiektami produkcji składami, magazynami i usługami- oznaczony na rysunku planu symbolem 4KK,P,U.
  2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
    - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty i urządzenia komunikacji kolejowej oraz aktywności gospodarczej: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa usługowa;
    - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi;
    - 3) zakazuje się lokalizacji zakładów, które zajmują się zbieraniem, unieszkodliwianiem i odzyskiem odpadów;
    - 4) zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.
  3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
    - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w odległościach:
      - a) 55 metrów od skrajnej krawędzi jezdni autostrady A4;
      - b) 20 metrów od linii rozgraniczającej dróg zbiorczych;
    - 2) dopuszcza się realizację obiektów związanych z komunikacją kolejową i jej obsługą, w tym bocznicy kolejowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 3) ustala się zakaz lokalizacji wyłącznie obiektów aktywności gospodarczej;
    - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonych nieruchomości nie może być większa niż 0,7;
    - 5) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonych nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,1;
    - 6) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 30 metrów;
    - 7) maksymalna wysokość budowli nie może przekroczyć 99 metrów;
    - 8) nie ustala się szczególnych wymagań dotyczących form dachów i rodzajów ich pokrycia;
    - 9) dopuszcza się lokalizację wielkogabarytowych nośników reklamowych w odległości nie mniejszej niż wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy, o wysokościach nie większych niż 20 metrów;
    - 10) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne, a wody z tych nawierzchni po uprzednim zneutralizowaniu za pomocą separatorów substancji ropopochodnych i innych zanieczyszczeń chemicznych odprowadzić do zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
    - 11) zakazuje się realizacji wjazdów i zjazdów na autostradę A-4.
  4. W zakresie szczególnych zasad i warunków scallania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
    - 1) ustala się zakaz podziału nieruchomości z zastrzeżeniem pkt 2;
    - 2) warunek określony w pkt 1 nie obowiązuje w przypadku wydzielania nieruchomości pod urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp);
    - 3) w przypadku, o którym mowa w pkt 2, wydzielania nieruchomości w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, należy zapewnić dojazd przez ustanowienie służebności przejazdu;
    - 4) w przypadku braku możliwości kontynuowania przebiegu wydzielonej drogi wewnętrznej należy zakończyć ją placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych.

## § 14

1. Ustala się teren drogi publicznej – głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD-GP.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga główna ruchu przyspieszonego – docelowo dwujezdniowa o dwóch pasach ruchu w każdą stronę;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) zakazuje się realizacji wjazdów i zjazdów z drogi na przyległe tereny aktywności gospodarczej;
  - 2) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających na 40 metrów.
4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) teren jednostki stanowi obszar przestrzeni publicznej;
  - 2) dopuszcza się realizację wydzielonych chodników i ścieżek rowerowych oraz obiektów małej architektury, a także obiektów mających na celu zmniejszenie oddziaływania drogi – zieleni izolacyjnej – szpalerów drzew, ekranów akustycznych;
  - 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych oraz nośników reklamowych.

## § 15

1. Ustala się teren drogi publicznej – zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KD-Z.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga zbiorcza – docelowo dwujezdniowa o dwóch pasach ruchu w każdą stronę;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) dopuszcza się realizację zjazdów i wjazdów na tereny przyległe z zachowaniem odległości nie mniejszych niż 150 metrów od siebie oraz od istniejących skrzyżowań i włączeń dróg wewnętrznych;
  - 2) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających na 50 metrów.
4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) teren jednostki stanowi obszar przestrzeni publicznej;
  - 2) na całej długości obowiązuje przynajmniej z jednej strony jezdni chodnik o szerokości minimum 1,5 metra;

- 3) na całej długości obowiązuje realizacja ścieżki rowerowej o szerokości minimum 2,0 metry;
- 4) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, a także obiektów mających na celu zmniejszenie oddziaływania drogi – zieleni izolacyjnej, ekranów akustycznych;
- 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych oraz wielkogabarytowych nośników reklamowych.

## § 16

1. Ustala się teren drogi publicznej – zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KD-Z.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga zbiorcza – docelowo dwujezdniowa o dwóch pasach ruchu w każdą stronę;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) zakazuje się realizacji budynków;
  - 2) dopuszcza się realizację zjazdów i wjazdów na tereny przyległe z zachowaniem odległości nie mniejszych niż 150 metrów od siebie oraz od istniejących skrzyżowań i włączeń dróg wewnętrznych;
  - 3) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających na 35 metrów.
4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) teren jednostki stanowi obszar przestrzeni publicznej;
  - 2) na całej długości obowiązuje przynajmniej z jednej strony jezdni chodnik o szerokości minimum 1,5 metra;
  - 3) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych oraz obiektów małej architektury, a także obiektów mających na celu zmniejszenie oddziaływania drogi – zieleni izolacyjnej, ekranów akustycznych;
  - 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych oraz wielkogabarytowych nośników reklamowych;

## § 17

1. Ustala się teren drogi publicznej – lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KD-L.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga lokalna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) dążyć należy do ograniczenia liczby wyjazdów i wjazdów na tereny przyległe poprzez ich grupowanie;

- 2) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających na 40 metrów.
4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) teren jednostki stanowi obszar przestrzeni publicznej;
  - 2) na całej długości obowiązuje przynajmniej z jednej strony jezdni chodnik o szerokości minimum 1,5 metra;
  - 3) na całej długości obowiązuje realizacja ścieżki rowerowej o szerokości minimum 2,0 metry;
  - 4) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, a także obiektów mających na celu zmniejszenie oddziaływania drogi – zieleni izolacyjnej, ekranów akustycznych;
  - 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych oraz wielkogabarytowych nośników reklamowych.

#### § 18

1. Ustala się teren drogi publicznej – lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KD-L.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga lokalna jednojezdniowa;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) dążyć należy do ograniczenia liczby wjazdów i wyjazdów na tereny przyległe poprzez ich grupowanie;
  - 2) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających na 12 metrów.
4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren jednostki stanowi obszar przestrzeni publicznej;
- 2) na całej długości obowiązuje przynajmniej z jednej strony jezdni chodnik o szerokości minimum 1,5 metra;
- 3) na całej długości obowiązuje realizacja ścieżki rowerowej o szerokości minimum 2,0 metry;
- 4) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, a także obiektów mających na celu zmniejszenie oddziaływania drogi – zieleni izolacyjnej, ekranów akustycznych;
- 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych oraz wielkogabarytowych nośników reklamowych.

## R o z d z i a ł 4

### Ustalenia końcowe

#### § 19

Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 20%.

#### § 20

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

#### § 21

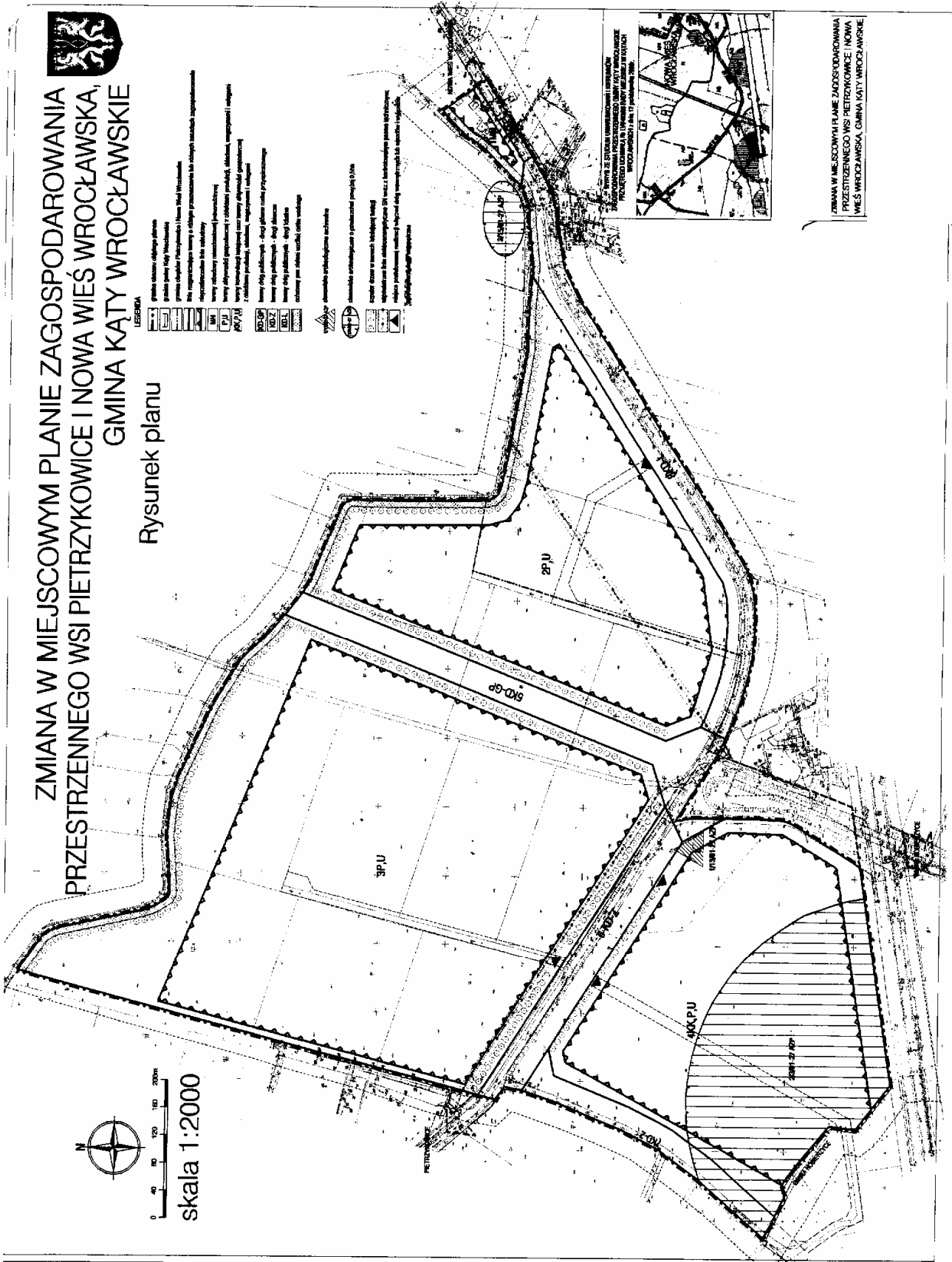
Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ

ADAM KLIMCZAK



Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej  
w Kątach Wrocławskich nr XXXI/283/09  
z dnia 27 marca 2009 r. (poz. 1806)



**Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej  
w Kątach Wrocławskich nr XXXI/283/09  
z dnia 27 marca 2009 r. (poz. 1806)**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich ustala, co następuje:

Do wyłożonego w dniach od 12 listopada 2008 r. do 5 grudnia 2008 r. do publicznego wglądu projektu planu wniesiono jedną uwagę, która została w całości uwzględniona, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

**Załącznik nr 3 do uchwały Rady Miejskiej  
w Kątach Wrocławskich nr XXXI/283/09  
z dnia 27 marca 2009 r. (poz. 1806)**

**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**

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice i Nowa Wieś Wrocławska, gmina Kąty Wrocławskie, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na wykupie gruntów pod budowę i poszerzenie ulic klas: głównej ruchu przyspieszonego, zbiorczych i lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-GP, KD-Z, i KD-L oraz na budowę i przebudowie tych ulic.
2. Koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.
3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.