

**1678**

**UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH  
NR XXXI/285/09**

z dnia 27 marca 2009 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego wsi Wojtkowice, gmina Kąty Wrocławskie, dla północnej  
części wsi Wojtkowice**

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), art. 3 ust. 1 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 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr X/105/07 z dnia 28 czerwca 2007 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wojtkowice, gmina Kąty Wrocławskie, dla północnej części wsi Wojtkowice oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie” uchwalonym przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr LVI/403/2006 z dnia 12 października 2006 r. uchwała się, co następuje:

**R o z d z i a ł I**

**§ 3**

**§ 1**

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wojtkowice, gmina Kąty Wrocławskie, dla północnej części wsi Wojtkowice, zwaną dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
  - 1) 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 – załącznik nr 2;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 3.

**§ 2**

**Obszar planu.**

1. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym wsi Wojtkowice, gmina Kąty Wrocławskie, północnej części wsi Wojtkowice.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**Przedmiot ustaleń planu.**

1. W planie określa się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
  - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36

ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

2. W planie nie określa się:

- 1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 3) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 4) granic obszarów wymagające przekształceń lub rekultywacji;
- 5) 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;
- 6) granic terenów służące organizacji imprez masowych;
- 7) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 4

Ustalenia i oznaczenia planu.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) określone linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) oznaczenia określające przeznaczenie terenów;
  - 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) strefa B ochrony konserwatorskiej;
  - 6) strefa ochrony zabytków archeologicznych;
  - 7) strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 5

Wyjaśnienie pojęć.

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 2) określonych liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie, których przebieg nie może ulec zmianie, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; określone linie rozgraniczające są równocześnie obowiązującymi liniami podziałów geodezyjnych;
- 3) orientacyjnych liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie, których przebieg może ulec zmianie, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; orientacyjne linie rozgraniczające nie są liniami podziałów geodezyjnych;

- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – rozumie się przez to linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną ścianę zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tych liniach, okapy i gzymsy mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 1,0 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, ogrodzeń i małej architektury;
- 7) obowiązujących liniach zabudowy – rozumie się przez to linie, na których musi być zlokalizowane min. 80% długości ściany zabudowy, okapy i gzymsy mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 1,0 m.; obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, ogrodzeń i małej architektury;
- 8) 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;
- 9) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, dojzdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz ogrodzenia.

R o z d z i a ł I I

Ustalenia ogólne

§ 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Ustala się strefę B ochrony konserwatorskiej, w której wymaga się:
  - 1) zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego,
  - 2) poddanie restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach zabytkowych i dostosowanie obecnego lub planowanego przeznaczenia do ich wartości,
  - 3) dla nowej zabudowy:
    - a) nawiązanie gabarytami i sposobem kształtowania bryły oraz użytych materiałów do miejscowej zabudowy historycznej o tej samej funkcji,

- b) zharmonizowanie z historyczną kompozycją w zakresie lokalizacji, rozplanowania, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej itp.,
  - c) zakaz dominowania nad zabudową historyczną,
  - d) kolorystykę uwzględniającą walory estetyczne otoczenia, jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w lokalnej zabudowie historycznej,
  - e) zakaz umieszczania reklam lub innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiący na obiekcie lub terenie element obcy.
2. Ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych, w której wymaga się uzgadniania z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.
  3. Dla obiektów budowlanych figurujących w ewidencji zabytków ustala się:
    - 1) zachowanie ich bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
    - 2) utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznych detali architektonicznych,
    - 3) zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
    - 4) zachowanie lub odtworzenie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej,
    - 5) w przypadku przebicia nowych otworów, zharmonizowanie ich z zabytkową elewacją budynku,
    - 6) ochronę zachowanego układu wnętrza oraz dążenie do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
    - 7) stosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych, lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
    - 8) zakaz stosowania okładzin ściennych na ścianach zewnętrznych,
    - 9) montaż elementów elewacyjnych instalacji technicznych z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
    - 10) konieczność uzgadniania z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich prac budowlanych, w tym także zmiany funkcji obiektów.

## § 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej.

1. Dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu o szerokości 10 m (po 5 m od osi linii).

2. W strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;
  - 2) obowiązek uzgodnienia z zarządcą sieci lokalizacji innych obiektów i urządzeń oraz zagospodarowania terenów;
  - 3) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dojazdu i dostępu do linii elektroenergetycznej;
  - 4) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej bez uzgodnienia z zarządcą linii;
  - 5) zakaz lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo oraz lokalizacji urządzeń wymagających wyznaczenia stref zagrożonych wybuchem.
3. W przypadku zastosowania rozwiązań technicznych powodujących zmniejszenie obszaru oddziaływania linii elektroenergetycznej dopuszcza się zmniejszenie szerokości strefy o wartość określoną przez operatora sieci.
4. W przypadku skablowania sieci ustalenia dotyczące strefy nie stosuje się.

## § 8

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W zakresie zagospodarowania wierzchniej warstwy gruntu (humusu) ustala się jej zdjęcie, zdeponowanie na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, oraz ponowne wykorzystanie przy realizacji robót ziemnych związanych z realizacją budowy.
2. Ustala się ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do granic własności terenu, na jakim jest zlokalizowana, z uwzględnieniem ust. 3.
3. Działalność realizowana w granicach obszaru objętego planem nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska”, gromadzącego wody w trzeciorzędowych utworach porowych.
4. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałas wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:
  - 1) na terenach oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN4 – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) na terenach oznaczonych symbolami RU/AG oraz M/RU/AG – jak dla zabudowy usługowej.

## § 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg i ciągów pieszo-jezdných lub rozbudowy już istniejących w zakresie realizacji po-

- szczególne odcinków oraz w zakresie ich parametrów.
2. Ustala się wykonywanie włączy komunikacyjnych z dróg o niższej klasie funkcjonalnej, z uwzględnieniem ustaleń ust. 3.
  3. Dla dróg transportu rolnego oznaczonych symbolami KDg1, KDg2, KDg3 ustala się obsługę wyłącznie terenów oznaczonych symbolami IT1, IT2 oraz terenów poza obszarem objętym planem.
  4. Ustala się obowiązek zapewnienia:
    - 1) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolami MN1, MN2, MN3, MN4 min. 2 stanowiska postojowe, wliczając w to miejsca garażowe, na 1 mieszkanie;
    - 2) dodatkowo 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej i produkcyjnej realizowanej jako przeznaczenie dopuszczalne;
    - 3) w zabudowie produkcji rolniczej, obsługi rolnictwa i aktywności gospodarczej oznaczonej symbolem RU/AG oraz w zabudowie mieszkaniowej, produkcji rolniczej, obsługi rolnictwa i aktywności gospodarczej oznaczonej symbolem M/RU/AG min. 1 stanowisko postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy.
- § 10
- Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.
1. Ustala się zakaz lokalizacji nowych naziemnych odcinków sieci infrastruktury technicznej.
  2. Ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej w liniach rozgraniczających dróg, w uzgodnieniu z zarządcą drogi oraz na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
  3. W sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń ustępu 1, dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, na warunkach uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą terenu oraz na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
  4. Dopuszcza się prowadzenie innych, niż określone w ust. 2, sieci w liniach rozgraniczających dróg jedynie w sytuacji braku kolizji z przebiegiem istniejących i planowanych sieci określonych w ust. 2 lub jeżeli warunki techniczne wymuszają takie prowadzenie.
  5. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - 1) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
    - 2) ustala się zakaz lokalizacji indywidualnych ujęć wody,
    - 3) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejącej sieci wodociągowej,
    - 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń służących zaopatrzeniu w wodę na terenach oznaczonych symbolami IT1, IT2,
  6. W zakresie systemu odprowadzania ścieków:
    - 1) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków do lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
    - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń służących odprowadzaniu ścieków, jako element lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach oznaczonych symbolami IT1, IT2,
    - 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie:
      - a) szczelnych bezodpływowych zbiorników,
      - b) przydomowych oczyszczalni ścieków, z systemem rozsączania, na działkach o powierzchni min. 1500 m<sup>2</sup>,
      - c) przydomowych oczyszczalni ścieków, z systemem odprowadzania do cieku wodnego lub zbiornika wodnego, bez ograniczeń powierzchniowych działki.
  7. W zakresie systemu odprowadzania wód opadowych:
    - 1) ustala się, dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, RU/AG i M/RU/AG odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych powierzchniowo z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora lub do sieci kanalizacji deszczowej,
    - 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenów oznaczonych symbolami KDL, KDD, KDp, KDg1, KDg2, KDg3, IT1, IT2 do sieci kanalizacji deszczowej, cieków i zbiorników wodnych oraz rowów,
    - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń służących odprowadzaniu wód opadowych, jako element sieci kanalizacji deszczowej, na terenach oznaczonych symbolami IT1, IT2.
  8. W zakresie systemu elektroenergetycznego:
    - 1) ustala się zasilanie odbiorców siecią średniego lub niskiego napięcia,
    - 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach oznaczonych symbolami IT1, IT2,
    - 3) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych na terenach o innych funkcjach na warunkach uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą terenu oraz na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
    - 4) dopuszcza się likwidację istniejącej stacji transformatorowej,
    - 5) ustala się nowe stacje transformatorowe wyłącznie w formie kontenerowej,
    - 6) ustala się zakaz nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
    - 7) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.
  9. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:
    - 1) dostawę gazu z rozdzielczej sieci gazowej – przyłączanie obiektów na zasadach określonych w Prawie Energetycznym, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia,
    - 2) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt. 1, dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz.

10. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem urządzeń o niskiej, niepowodującej ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.
  11. W zakresie systemu telekomunikacyjnego:
    - 1) dopuszcza się dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną,
    - 2) ustala się zakaz lokalizacji masztów radio-telekomunikacyjnych.
  12. W zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z gminnym Programem Gospodarki Odpadami.
  13. W zakresie systemu melioracyjnego ustala się, w sytuacji uszkodzenia sieci drenarskiej, przebudowę sieci na koszt i za staraniem inwestora, w uzgodnieniu z zarządcą sieci.
- 7) ustala się maksymalną wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, do kalenicy,
  - 8) ustala się linie zabudowy:
    - a) obowiązującą – min. 6 m od drogi KDD,
    - b) nieprzekraczalną min. 6 m od dróg KDg2, KDg3, ze zwiększeniem odległości zgodnie z rysunkiem planu,
  - 9) ustala się zakaz realizacji od strony terenów o symbolach KDD i KDg1, KDg2, KDg3 ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych.

## § 12

## Tereny MN3, MN4.

## R o z d z i a ł III

## Ustalenia szczegółowe

## § 11

## Tereny MN1, MN2.

1. Dla terenów MN1, MN2 ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia towarzyszące.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się minimalną wielkość nowych działek – 1400 m<sup>2</sup>,
  - 2) ustala się minimalną szerokość frontu nowych działek – 25 m,
  - 3) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
  - 4) ustala się na poszczególnych działkach lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego,
  - 5) ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej:
    - a) ilość kondygnacji – 2, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
    - b) maksymalną wysokość zabudowy – 9 m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy,
    - c) dachy dwuspadowe o spadkach od 38° do 45°, z dominującą kalenicą równoległą do linii zabudowy od strony frontu działki, kryte dachówką ceramiczną lub pokryciem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru ceglatego, z dopuszczeniem świetlików, lukarn itp., nad częściami dobudowywanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe,
  - 6) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych w formie wbudowanej, dobudowanej lub wolno stojącej, przekryte dachami o spadkach od 38° do 45°,
    - 1) dla terenów MN3, MN4 ustala się:
      - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, zabudowa zagrodowa,
      - 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa, zabudowa produkcyjna, urządzenia towarzyszące.
    2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
      - 1) obowiązują warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określone w § 6,
      - 2) ustala się minimalną wielkość nowych działek – 1500 m<sup>2</sup>,
      - 3) ustala się minimalną szerokość frontu nowych działek – 25 m,
      - 4) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
      - 5) ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej:
        - a) ilość kondygnacji – 2, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
        - b) maksymalną wysokość zabudowy – 9 m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, do kalenicy,
        - c) dachy symetryczne, dwuspadowe o spadkach od 38° do 45°, z dominującą kalenicą równoległą do linii zabudowy od strony frontu działki, kryte dachówką ceramiczną w odcieniach koloru ceglatego, z dopuszczeniem świetlików, lukarn itp., nad częściami dobudowywanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe,
      - 6) ustala się dla nowej zabudowy garażowej i gospodarczej:
        - a) maksymalną wysokość zabudowy – 9 m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, do kalenicy,
        - b) dachy symetryczne, dwuspadowe o spadkach od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w odcieniach koloru ceglatego, z dopuszczeniem świetlików, lukarn itp.,
        - c) w przypadku obiektów takich jak hale, wiaty itp. dachy jedno- lub dwuspadowe o spadkach od 20° do 45° z dowolnym rodzajem pokrycia dachowego,

- 7) ustala się dla nowej zabudowy usługowej i produkcyjnej:
  - a) maksymalną wysokość zabudowy – 9 m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, do kalenicy,
  - b) dachy symetryczne, dwuspadowe o spadkach od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w odcieniach koloru ceglastego, z dopuszczeniem świetlików, lukarn itp.,
  - c) w przypadku obiektów takich jak hale, wiaty itp. dachy jedno- lub dwuspadowe o spadkach od 20° do 45° z dowolnym rodzajem pokrycia dachowego,
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) min. 6 m od drogi KDD, ze zwiększeniem odległości zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) od drogi KDL i ciągu pieszego KDp zgodnie z rysunkiem planu,
- 9) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych.

## § 13

## Tereny RU/AG.

## 1. Dla terenów RU/AG ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcji rolniczej, obsługi rolnictwa i aktywności gospodarczej, tj. usług z zakresu handlu, sportu i rekreacji, administracji i obsługi biurowej, rzemiosła, produkcji, składów i magazynów,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia towarzyszące.

## 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- 2) dla nowej zabudowy:
  - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10 m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, do najwyższego punktu jego konstrukcji,
  - b) ustala się dachy o spadkach od 20° do 45°,
  - c) dopuszcza się dla obiektów i urządzeń punktowych maksymalną wysokość – 15 m,
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – 6 m od drogi KDg1,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez teren o symbolu M/RU/AG.

## § 14

## Tereny M/RU/AG.

## 1. Dla terenów M/RU/AG ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa, produkcji rolniczej, obsługi rolnictwa i aktywności gospodarczej, tj. usług z zakresu handlu, sportu i rekreacji, administracji i obsługi biurowej, rzemiosła, produkcji, składów i magazynów,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia towarzyszące.

## 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- 2) w sytuacji lokalizacji jakiegokolwiek obiektu o funkcji produkcji rolniczej, obsługi rolnictwa i aktywności gospodarczej ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej,
- 3) dla nowej zabudowy:
  - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10 m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, do najwyższego punktu jego konstrukcji,
  - b) ustala się dachy o spadkach od 20° do 45°,
  - c) dopuszcza się dla obiektów i urządzeń punktowych maksymalną wysokość – 15 m,
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 23 m od drogi KDD,
  - b) 6 m od drogi KDg1,
- 5) ustala się od terenów o symbolach KDD zakaz realizacji ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych.

## § 15

## Tereny IT.

## 1. Dla terenów IT1 i IT2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej, tj. obiekty i urządzenia zaopatrywania w wodę, energię elektryczną i odprowadzania ścieków i wód opadowych,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja pojemników służących sortowaniu śmieci.

## 2. Zasady zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – dopuszcza się lokalizację kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem zapisów § 10.

## § 16

## Tereny KDL.

## 1. Dla terenów KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg lokalnych, publicznych,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna oraz mała architektura.

## 2. Zasady zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w § 9 ust. 1,
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z władaniem,
- 3) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
- 4) ustala się szerokość pasa jezdni min. 5 m,
- 5) dopuszcza się chodniki jedno- lub dwustronne.

## § 17

## Tereny KDD.

## 1. Dla terenów KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg dojazdowych, publicznych,

- 2) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna oraz mała architektura.
2. Zasady zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w § 9 ust. 1,
  - 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 12 m, z lokalnymi poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu,
  - 3) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
  - 4) ustala się szerokość pasa jezdni min. 5 m,
  - 5) dopuszcza się chodniki jedno- lub dwustronne,
  - 6) dopuszcza się jednoprzestrzenne zagospodarowanie drogi.

#### § 18

Tereny KDp.

1. Dla terenów KDp ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ciągów pieszo-jezdnych,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna oraz mała architektura.
2. Zasady zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w § 9 ust. 1, 2,
  - 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z władaniem,
  - 3) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
  - 4) ustala się jednoprzestrzenne zagospodarowanie ciągu.

#### § 19

Tereny KDg1, KDg2, KDg3.

1. Dla terenów KDg1, KDg2, KDg3 ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny dróg transportu rolnego.
2. Zasady zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w § 9 ust. 1, 2, 3,
  - 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z władaniem.

### R o z d z i a ł IV

#### Ustalenia końcowe

#### § 20

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 5%.

#### § 21

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

#### § 22

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ

ADAM KLIMCZAK





**Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej  
w Kątach Wrocławskich nr XXXI/285/09  
z dnia 27 marca 2009 r. (poz. 1678)**

**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 planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na budowie sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci kanalizacji deszczowej o długości około 2300 m każda, wraz z niezbędnymi urządzeniami, oraz budowy drogi dojazdowej o długości około 1200 m i min. szerokości 12 m.
2. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w pkt. 1, będą:
  - 1) środki własne gminy,
  - 2) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej oraz innych funduszy,
  - 3) kredyty bankowe,
  - 4) emisja obligacji komunalnych.
3. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w pkt. 2, w tym również finansowania inwestycji ze źródeł prywatnych.

**Załącznik nr 3 do uchwały Rady Miejskiej  
w Kątach Wrocławskich nr XXXI/285/09  
z dnia 27 marca 2009 r. (poz. 1678)**

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

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wojtkowice, gmina Kąty Wrocławskie, dla północnej części wsi Wojtkowice nie wpłynęły żadne uwagi. Nie wystąpiła konieczność rozstrzygnięcia.