

UCHWAŁA NR XXXVIII/359/09
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 27 listopada 2009 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cesarzowice, dla obszaru południowo – wschodniej części wsi.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173, poz. 1218 z 2008r., Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420), i art. 20 ust. 1 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, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) oraz w związku z uchwałą nr Nr XVIII/180/08 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 marca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cesarzowice, dla obszaru południowo-wschodniej części wsi, po stwierdzeniu zgodności ze 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:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cesarzowice, dla obszaru południowo – wschodniej części wsi, obejmującą obszar ograniczony od strony zachodniej oraz północno - zachodniej: ciekami wodnymi (działka nr ew. 101), od strony północnej: północną granicą działek nr ew. 102/3 i 102/4, od strony północno – wschodniej: drogą powiatową 2024D, od strony południowo – wschodniej: granicą działki nr ew. 6/4, od strony południowej: granicą działki nr ew. 104/1- w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.

2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 8, w zmianie planu nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 2. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowi załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie inwestycji należących do zadań własnych gminy, stanowi zał. nr 3.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania planu,

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem,
- 6) granica strefy ochrony zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć towarzyszące niezbędne urządzenia budowlane, zieleń, dojścia i dojazdy oraz obiekty małej architektury;

2. linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; linia rozgraniczająca stanowi obowiązującą linię podziału geodezyjnego;

3. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć zewnętrzny obrys budynku, nie licząc: balkonów, schodów zewnętrznych, wykuszy dachowych, okapów dachu, gzymsów; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury i ogrodzeń;

4. obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której powinna znajdować się ściana budynku mieszkalnego, lub jej najbardziej wysunięta część, nie licząc: balkonów, wykuszy dachowych, okapów dachu, gzymsów oraz schodów wejściowych do budynków; na obowiązującej linii zabudowy musi być usytuowane minimum 40% ściany budynku; obowiązująca linia zabudowy dotyczy budynków mieszkalnych, dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych, wyznaczoną linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną;

5. przeznaczeniu podstawowym terenu lub przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu;

6. przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, mogące być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w zmianie planu przeznaczeniu podstawowemu i nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;

7. powierzchni zabudowy budynków – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami, po zewnętrznym ich obrysie;

8. przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

9. stanowisku postojowym – należy przez to rozumieć wyznaczone stanowisko naziemne lub garażowe;

10. terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;

11. usługach – należy przez to rozumieć 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 mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 5. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego

1. Wyklucza się możliwość wprowadzania do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych ścieków.

2. Przed podjęciem działalności inwestycyjnej, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie.

3. Stosownie do przepisów odrębnych, ustala się dopuszczalny poziom hałasu, dla terenów oznaczonych symbolami:

1) od 2MN do 4MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) 1MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

4. Inwestycje lokalizowane w granicach obszaru objętego zmianą planu, nie mogą powodować ponadnormatywnych uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych.

§ 6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach obszaru objętego zmianą planu, ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych, dla której obowiązują następujące nakazy:

- 1) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi, należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności prowadzenia ich pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem konserwatora zabytków. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne, prowadzone są przez uprawnionego archeologa;
- 2) powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, a dla robót niewymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W terenach, o których mowa w § 12 ust. 1 - 3, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) zakazuje się umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych.

§ 8. Zasady podziału na działki budowlane

1. W terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, działki budowlane należy wydzielać zgodnie z rysunkiem zmiany planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w ust. 2, 3 i 4.

2. Dopuszcza się inny podział na działki budowlane terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niż wskazany na rysunku planu, pod warunkiem, iż minimalna powierzchnia działki budowlanej będzie wynosić 1000m², a w przypadku działek wydzielanych od strony dróg publicznych, minimalna szerokość frontu działki nie będzie mniejsza niż 20m.

3. W przypadku wydzielenia działek budowlanych w głębi terenów, obowiązuje realizacja dróg wewnętrznych obsługujących wydzielane działki, o parametrach określonych w §12 ust 7.

4. Dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację wewnętrzną, dla których nie obowiązują ustalenia określone w ust 1 i 2.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. W celu zapewnienia możliwości prowadzenia prac konserwacyjnych przy ciekach wodnych i rowach melioracyjnych, wprowadza się wymóg pozostawienia w terenach inwestycyjnych pasów o szerokości 3,0 m (od górnej krawędzi cieku), wolnych od zainwestowania oraz nasadzeń zieleni wysokiej – nie dotyczy istniejącej zabudowy.

2. Wyklucza się wszelkie ingerencje w koryto cieku wodnego, bez zgody administratora cieku.

3. W przypadku występowania sieci drenarskiej, obowiązuje zapewnienie prawidłowego jej funkcjonowania.

4. Ewentualne uszkodzenia sieci drenarskiej w trakcie prowadzenia robót ziemnych, winny być zgłaszane właścicielowi zarządcy oraz naprawiane pod nadzorem właściwego organu na koszt inwestora.

5. Dla realizacji nowych inwestycji, należy zachować właściwe odległości i strefy od urządzeń i sieci infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W granicach obszaru objętego zmianą planu, wyklucza się realizację masztów i konstrukcji wieżowych.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Sieci infrastruktury technicznej należy projektować w liniach rozgraniczających dróg za zgodą ich zarządcy, lub w innych terenach za zgodą ich właścicieli, w sposób zapewniający racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w zmianie planu.

2. W przypadku realizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami wyznaczonymi w zmianie planu lub poza terenami komunikacji drogowej, należy zapewnić możliwość ich konserwacji przez odpowiednie służby.

3. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować jako podziemne.

4. W przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć na warunkach określonych przez właściwego zarządcę.

5. Za zgodne ze zmianą planu uznaje się przebudowę, rozbudowę oraz remont sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,

b) ustala się zakaz lokalizacji indywidualnych ujęć wody pitnej;

- 2) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci,
 - stację transformatorową przewidzianą w terenie oznaczonym symbolem 7IT, należy zrealizować jako kontenerową,
 - ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych,
 - ustala się zakaz lokalizacji stacji transformatorowych słupowych,
 - ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- docelowo ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci oraz zgodnie z przepisami określonymi w Prawie Energetycznym,
 - do czasu realizacji sieci gazowej, dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz;
- 4) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego:
- ustala się realizację sieci teletechnicznej na warunkach określonych przez zarządcę sieci, zgodnie z zapotrzebowaniem związanym z rozwojem nowych inwestycji,
 - wyklucza się lokalizację masztów radiowych oraz telefonii komórkowej;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych:
- ustala się obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
 - do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do bezodpływowych zbiorników lub do przydomowych oczyszczalni ścieków z systemem odprowadzania metodą rozsączania lub do cieków wodnych, po otrzymaniu stosownych uzgodnień z właściwymi organami,
 - ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych z terenu dróg do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
 - wody opadowe z terenów 1MN-4MN należy zagospodarować w granicach własnych działki,
 - ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora;
- 6) w zakresie usuwania odpadów:
- ustala się sposób usuwania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi i Gminnym Programem Gospodarki Odpadami,
 - na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów;
- 7) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło:
- ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem określonych w §10 ust. 6 pkt 2 lit. e.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

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

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1MN, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa usługowa;

- 3) za zgodne ze zmianą planu uznaje się:
- a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) lokalizację budynków usługowych lub usług wbudowanych,
 - c) lokalizację towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych,
 - d) lokalizację budynków związanych z obsługą sadownictwa,
 - e) lokalizację infrastruktury towarzyszącej,
 - f) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) istniejąca zabudowa może podlegać rozbiórce, przebudowie, rozbudowie oraz nadbudowie,
 - b) w przypadku przebudowy istniejących budynków, nie obowiązują ustalenia określone dla nowej zabudowy, dotyczące zewnętrznych parametrów zabudowy,
 - c) w przypadku rozbudowy istniejących budynków, obowiązują ustalenia określone dla nowej zabudowy, za wyjątkiem zapisów dotyczących geometrii dachów – w przypadku niezgodności istniejącej formy dachu z ustaleniami określonymi dla nowej zabudowy,
 - d) w przypadku nadbudowy istniejących budynków, obowiązują ustalenia określone dla nowej zabudowy,
 - e) wyklucza się wprowadzanie ogrodzeń w odległości 3m od górnej krawędzi cieku wodnego,
 - f) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi 3KDD, z wykluczeniem realizacji bezpośrednich zjazdów z drogi powiatowej 2024D,
 - g) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 3KDD oraz min. 7,0m od drogi powiatowej 2024D – zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - h) wyklucza się realizację pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - i) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać:
 - 30 % powierzchni działki budowlanej – w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi,
 - 35 % powierzchni działki budowlanej – w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami dobudowanymi lub wolnostojącymi,
 - j) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż:
 - 50 % powierzchni działki budowlanej – w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi,
 - 35 % powierzchni działki budowlanej – w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami dobudowanymi lub wolnostojącymi,
 - k) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, w ilości wynikającej z rzeczywistych potrzeb ustalonych na etapie projektu budowlanego, ale nie mniejszą niż:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 2 stanowiska postojowe w obrębie jednej posesji,
 - dla usług: 1 stanowisko postojowe na każde 40m² powierzchni całkowitej usług;
- 5) zasady kształtowania nowej zabudowy:
- a) zabudowa usługowa może być realizowana w układzie wolnostojącym, jako dobudowana do budynków mieszkalnych lub jako funkcja wbudowana,
 - b) budynki mieszkalne należy projektować jako dwukondygnacyjne, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe - dotyczy kondygnacji nadziemnych, nie wliczając piwnic,
 - c) wolnostojące budynki usługowe należy projektować jako jednokondygnacyjne lub dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe - dotyczy kondygnacji nadziemnych, nie wliczając piwnic,
 - d) towarzyszące budynki garażowe i gospodarcze oraz dobudowane budynki usługowe, należy projektować jako jednokondygnacyjne - dotyczy kondygnacji nadziemnych, nie wliczając piwnic,

- e) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 9,0m,
- f) maksymalna wysokość budynków usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 8,0m,
- g) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 6,0m,
- h) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym,
- i) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg.

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 2MN, 3MN, 4MN, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: usługi;
- 3) za zgodne ze zmianą planu uznaje się:
 - a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z jednym mieszkaniem w budynku,
 - b) lokalizację usług wbudowanych,
 - c) lokalizację towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych,
 - d) lokalizację infrastruktury towarzyszącej,
 - e) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) istniejąca zabudowa, może podlegać rozbiórce, przebudowie, rozbudowie i nadbudowie,
 - b) w przypadku przebudowy istniejących budynków, nie obowiązują ustalenia określone dla nowej zabudowy, dotyczące zewnętrznych parametrów zabudowy,
 - c) w przypadku rozbudowy istniejących budynków, obowiązują ustalenia określone dla nowej zabudowy, za wyjątkiem zapisów dotyczących geometrii dachów – w przypadku niezgodności istniejącej formy dachu z ustaleniami określonymi dla nowej zabudowy,
 - d) w przypadku nadbudowy istniejących budynków, obowiązują ustalenia określone dla nowej zabudowy,
 - e) na poszczególnych działkach budowlanych, dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego,
 - f) w terenach 2MN i 4MN wyklucza się wprowadzanie ogrodzeń w odległości 3m od górnej krawędzi cieku wodnego,
 - g) wyklucza się realizację pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - h) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - terenu 2MN – z dróg: 4KDW, 3KDD,
 - terenu 3MN – z drogi: 3KDD, 2KDL, 1KDL/Z lub z drogi powiatowej 2024D - na warunkach i za zezwoleniem zarządcy drogi,
 - terenu 4MN – z drogi 5KDW,
 - i) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - dla terenu 2MN - w odległości: min 6,0m od linii rozgraniczającej tereny dróg: 1KDL/Z i 3KDD, 5,0m od linii rozgraniczającej teren 7IT oraz zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - dla terenu 3MN - w odległości 7,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej 2024D oraz 6,0m od linii rozgraniczającej tereny dróg: 1KDL/Z i 2KDL,
 - dla terenu 4MN - w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej tereny dróg: 5KDW oraz 6KDG,

j) ustala się obowiązujące linie zabudowy:

- dla terenu 2MN - zgodnie z rysunkiem zmiany planu, w odległości: 11,0m od osi drogi 4KDW oraz 6,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 3KDD,
- dla terenu 3MN - w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 3KDD,
- dla terenu 4MN – w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej tereny 8Z/KDZ i 9Z/KDZ, 6,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 5KDW oraz zgodnie z rysunkiem zmiany planu, przy czym na działkach budowlanych, na których wyznaczone zostały dwie obowiązujące linie zabudowy, ściany budynków muszą nawiązywać do obu linii,

k) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 30 % powierzchni działki budowlanej,

l) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 50 % powierzchni działki budowlanej,

m) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, w ilości wynikającej z rzeczywistych potrzeb ustalonych na etapie projektu budowlanego, ale nie mniejszą niż:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 2 stanowiska postojowe w obrębie posesji,
- dla usług: 1 stanowisko postojowe na każde 40m² powierzchni całkowitej usług;

5) zasady kształtowania nowej zabudowy:

a) budynki mieszkalne należy projektować jako dwukondygnacyjne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym - dotyczy kondygnacji nadziemnych, nie wliczając piwnic,

b) towarzyszące budynki garażowe i gospodarcze należy projektować jako jednokondygnacyjne - dotyczy kondygnacji nadziemnych, nie wliczając piwnic,

c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 9,0m,

d) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 6,0m,

e) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglonym,

f) nowe budynki mieszkalne należy lokalizować od strony frontowej działek budowlanych, główną kalenicą przebiegającą równoległe względem frontów działek.

3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem: 7IT, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna;

2) za zgodne ze zmianą planu uznaje się: lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 8Z/KDZ, 9Z/KDZ, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej (rezerwa terenu dla potrzeb poszerzenia drogi 1KDL/Z do parametrów drogi klasy zbiorczej);

2) za zgodne ze zmianą planu uznaje się:

- a) lokalizację zieleni,
- b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wykluczeniem obiektów kubaturowych,
- c) lokalizację ciągów pieszych i rowerowych.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem: 1KDL/Z, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: publiczna komunikacja drogowa – droga klasy „L” – lokalnej, docelowo klasy „Z” - zbiorczej;

2) zasady i standardy urządzania terenu:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 15,0 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- b) szerokość jezdni – min. 6,0 m,
- c) obowiązuje realizacja min. jednostronnego chodnika z ciągiem rowerowym z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit d),
- d) w przypadku realizacji ciągu pieszo – rowerowego w terenach 8Z/KDZ i 9Z/KDZ, nie obowiązują ustalenia określone w lit c).

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem: 2KDL, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: publiczna komunikacja drogowa – część drogi klasy „L” – lokalnej (projektowane włączenie drogi powiatowej 2024D do drogi klasy „Z”);

2) zasady i standardy urządzania terenu:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 4,0m do 5,0m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- b) w rejonie skrzyżowań, obowiązują trójkąty widoczności, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 3KDD, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: publiczna komunikacja drogowa – droga klasy „D” – dojazdowej;

2) zasady i standardy urządzania terenu:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 10,0 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- b) w rejonie skrzyżowania z drogą 1KDL/Z, obowiązują trójkąty widoczności, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- c) szerokość jezdni – min. 5,5m,
- d) obowiązuje realizacja min. jednostronnego chodnika z ciągiem rowerowym.

4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 4KDW, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) Przeznaczenie terenu: wewnętrzna komunikacja drogowa;

2) Zasady i standardy urządzania terenu:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 10,0 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- b) droga zakończona placem do zawracania o wymiarach 12,5m x 12,5m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- c) w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDD obowiązują trójkąty widoczności, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 5KDW, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: wewnętrzna komunikacja drogowa;

2) zasady i standardy urządzania terenu:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 10,0 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- b) droga zakończona placami do zawracania, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- c) w rejonie skrzyżowania z drogą 1KDL/Z, obowiązują trójkąty widoczności, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 6KDg, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: droga transportu rolnego;

2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi - w granicy ewidencyjnej działki.

7. W przypadku realizacji dróg wewnętrznych, o których mowa w § 8 ust. 3, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – min. 10,0 m,
- 2) w przypadku dróg ślepych, obowiązuje realizacja placów do zawracania, o wymiarach min. 12,5m 12,5m,

- 3) włączenie projektowanych dróg wewnętrznych do dróg publicznych – na warunkach i za zezwoleniem zarządcy drogi, przy czym obowiązuje włączenie do drogi o niższej klasie.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 13. Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), ustala się w wysokości:

- 1) 10% dla terenów 1-4MN, 4-5KDW,
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Adam Klimczak



UZASADNIENIE

W dniu 28 marca 2008r. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich podjęła uchwałę XVIII/180/08 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cesarzowice, dla obszaru południowo – wschodniej części wsi. Procedura sporządzenia ww. planu przebiegła zgodnie z zapisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na etapie sporządzania planu otrzymano zgodę na przeznaczenie terenu na cele nierolnicze Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-42/09. W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi i zostały uwzględnione. 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 LVI/403/2006 z dnia 12 października 2006 r. Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego planu przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich.

PRZEWODNICZĄCY
Rody Miejskiej w Kątach Wr.

A Klimczuk
Adam Klimczuk

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXVIII/359/09
Rady Miejskiej w Kątach
Wrocławskich
z dnia 27 listopada 2009 r.
Zalacznik1.jpg

rysunek planu

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXVIII/359/09
Rady Miejskiej w Kątach
Wrocławskich
z dnia 27 listopada 2009 r.
Zalacznik2.doc

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXVIII/359/09
Rady Miejskiej w Kątach
Wrocławskich
z dnia 27 listopada 2009 r.
Zalacznik3.doc

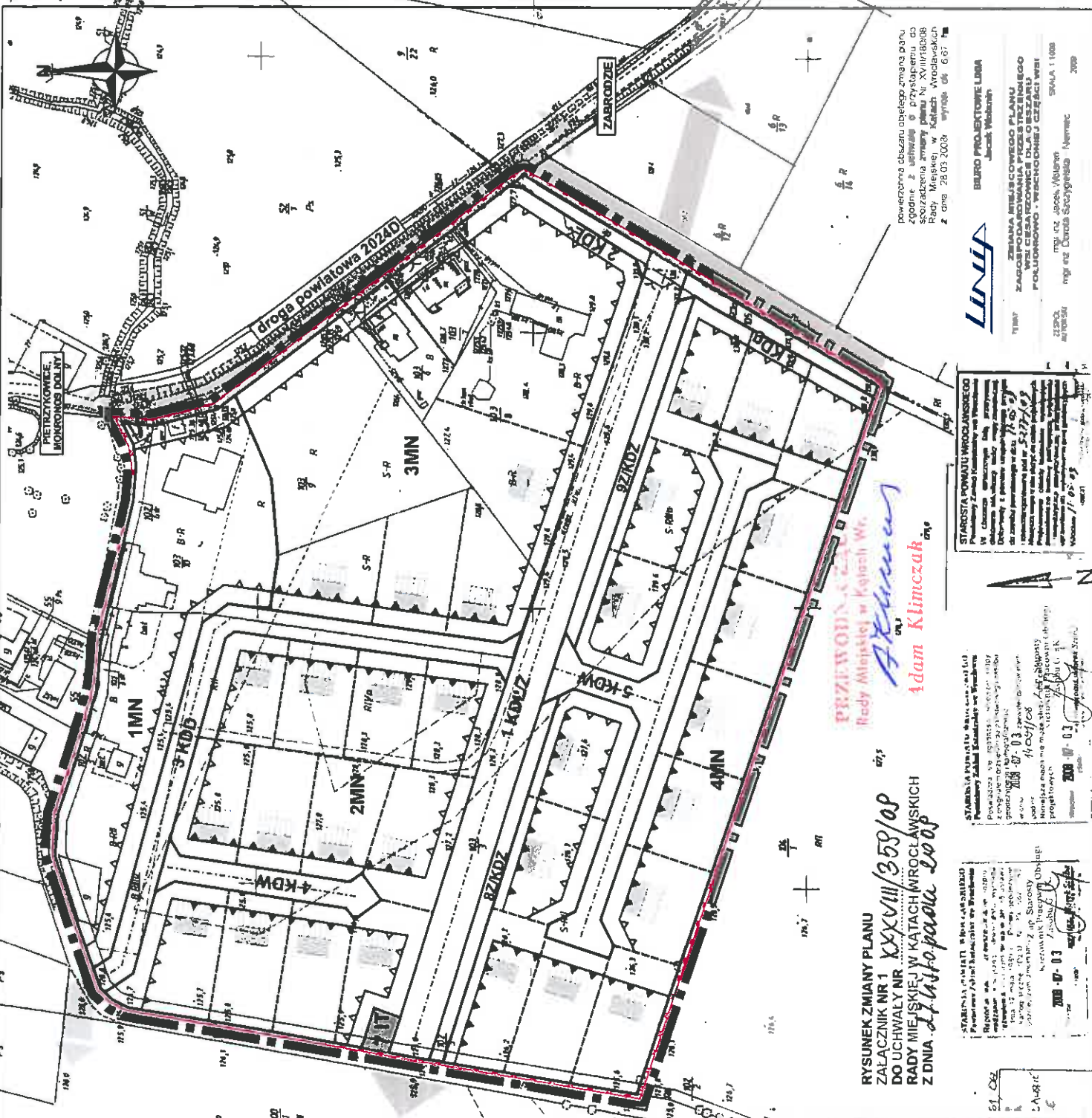
Rostrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Kątach Wr.
A Klimczak
Adam Klimczak

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI CESARZOWICE DLA OBSZARU POŁUDNIOWO - WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI

SKALA 1:1000
0 10 20 40 60 80 100 (m)

- LEGENDA:**
OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA ZMIANY PLANU
- [Red dashed line] GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
 - [Black dashed line] LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - [Dotted line] NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - [Green dashed line] OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
 - [Red dashed line] GRANICA STREFY OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
 - [Blue dashed line] PROJEKTOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI BUDOWLANE
 - [Brown dashed line] TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - [Green dashed line] TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ (rezerwa terenu dla potrzeb poszerzenia drogi 1KD/LZ do parametrów drogi klasy "Z" - zbiorczej) ELEKTROENERGETYKA
 - [Grey dashed line] TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ -
 - [Blue dashed line] TERENY DROGI PUBLICZNEJ - DROGA KLASY "L" - LOKALNEJ
 - [Blue dashed line] TERENY DROGI PUBLICZNYCH - DROGA KLASY "D" - DOJAZDOWEJ
 - [Blue dashed line] TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
 - [Blue dashed line] TEREN DROGI TRANSPORTU ROLNEGO
 - [Blue dashed line] OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA ZMIANY PLANU
 - [Black dashed line] ORIENTACYJNA LOKALIZACJA PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW
 - [Black dashed line] GRANICA ADMINISTRACYJNA WSI



RYSunEK ZMIANY PLANU ZALĄCZNIK NR 1 XXXVIII/359/08 RADA MIEJSKIEJ W KATACH WROCŁAWSKICH Z DNIA 11.11.2008r.

PRZEWOJNA, Szosa, 21
Rady Miejskiej w Katowicach W.
Adam Klimczak
mgr inż.

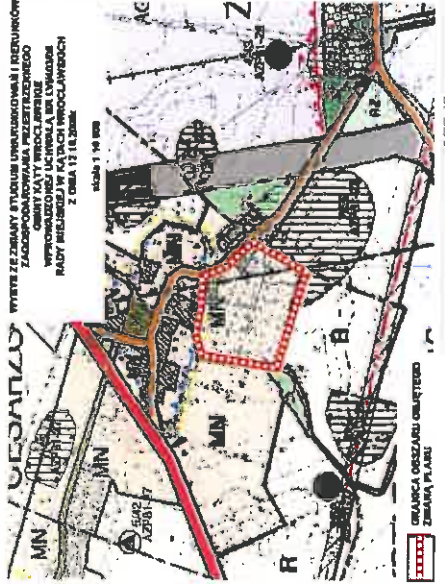
STARCZA I WSAŁA
Projektant i wykonawca:
Prowadzący Zakład Projektowy w Warszawie
ul. Krasnowojskiego 15, 01-544 Warszawa
tel. 22 646 82 62
www.starcza.pl

2008-07-03
Kierownik Projektu: [Signature]
Projektant: [Signature]

STARCZA I WSAŁA
Projektant i wykonawca:
Prowadzący Zakład Projektowy w Warszawie
ul. Krasnowojskiego 15, 01-544 Warszawa
tel. 22 646 82 62
www.starcza.pl

2008-07-03
Kierownik Projektu: [Signature]
Projektant: [Signature]

STARCZA I WSAŁA
Projektant i wykonawca:
Prowadzący Zakład Projektowy w Warszawie
ul. Krasnowojskiego 15, 01-544 Warszawa
tel. 22 646 82 62
www.starcza.pl



SKALA 1:10 000
RYSUNEK WSKAZUJĄCY LOKALIZACJĘ OBSZARU W WIELKOŚCII NATURALNEJ
RADA MIEJSKIEJ W KATACH WROCŁAWSKICH
Z DNIA 12.10.2008r.

powierzchnia obszaru objętego zmianą planu zgodnie z art. 18 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 27.03.2003r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. Urz. W. z 2003r. Nr 44, poz. 459)

LINIA
BIURO PROJEKTOWE LINIA
Jakub Wolanski
TEMAT: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI CESARZOWICE DLA OBSZARU POŁUDNIOWO - WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI
mgr inż. Jacek Wolanski
mgr inż. Dorota Szopyńska Niemiec
SKALA 1:1000
2008

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXXVIII/359/09
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 27 listopada 2009 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cesarzowice, dla obszaru
południowo – wschodniej części wsi.**

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).

PRZEWODNIAJĄCA
Rady Miejskiej w Kątach Wr


Adam Klimczak

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXXVIII/359/OP
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 21 listopada 2009

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, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej wraz z niezbędnymi urządzeniami, oraz budowy dróg publicznych.
2. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w pkt. 1 będą środki własne gminy, środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej oraz innych funduszy, kredyty bankowe, emisja obligacji komunalnych.
3. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt.2, w tym również finansowania inwestycji ze źródeł prywatnych.

+

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Kątach Wr.

Adam Klimczak