

**UCHWAŁA NR V/27/11  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 28 stycznia 2011 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamionna, gmina Kąty Wrocławskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. 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 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. nr 52 poz. 420, nr 157 poz. 1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 106 poz. 675) 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, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 92 poz. 880, 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 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043) oraz w związku uchwałą nr XXX/273/09 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 lutego 2009 r. po stwierdzeniu zgodności ze Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonej przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą Nr III/11/10 z dnia 30 grudnia 2010 r. uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamionna, gmina Kąty Wrocławskie przyjętego uchwałą Nr XXIII/191/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 marca 1996 r., zwaną dalej planem.

2. Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar wsi Kamionna położony po północnej stronie drogi powiatowej nr 2002D, którego granice określono na rysunku planu w skali 1:2000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiący załącznik nr 3.

**§ 2. 1.** Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) symbole określające przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem literowym lub literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 5) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej;
- 6) budynki o walorach historycznych podlegające wpisowi do gminnej ewidencji zabytków;
- 7) aleja drzew do zachowania i ochrony.

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

**§ 3.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym, o którym mowa w §2 ust.1 pkt 2;
- 2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w treści uchwały rodzaj przeznaczenia funkcjonalnego dla danego terenu wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 5) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.), drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) dla funkcji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

**§ 4.** Ustala się, ograniczone liniami rozgraniczającymi, tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami MN.1 do MN.10;
- 2) zieleni publicznej i usług sportu, oznaczony symbolem ZP/US;
- 3) wód powierzchniowych, oznaczone symbolami WS.1 i WS.2;
- 4) rolniczy, oznaczony symbolem R;
- 5) dróg publicznych, oznaczone symbolami:
  - a) KDL – droga klasy „L” lokalna,
  - b) KDD.1 do KDD.8 – drogi klasy „D” dojazdowe;
- 6) ciągu pieszo-jezdnego publicznego, oznaczonego symbolem KDp;
- 7) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami KDw.1 do KDw.6.

**§ 5.** Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz:
  - a) realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych lub żelbetowych, przy czym dopuszcza się wykonanie podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm z elementów prefabrykowanych,
  - b) od strony terenów dróg publicznych należy stosować ogrodzenia metalowe lub z materiałów naturalnych (kamień, drewno, cegła),
  - c) od strony dróg publicznych ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych,
  - d) realizacji dachów spadzistych o mijających się kalenicach;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolami MN.1 do MN.10 dopuszcza się zabudowę wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej.

**§ 6.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) działalność usługowa realizująca ustalenia niniejszego planu nie może powodować uciążliwości na terenach sąsiednich oraz ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) MN.1 do MN.10 jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) ZP/ US w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym, pobytem dzieci i młodzieży jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy utworzonego Rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21 listopada 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2006 r. Nr 252, poz. 3735) zmienione rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego nr 22 z dnia 28 listopada 2008 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2008 r. Nr 317, poz. 3921):
- a) celem ochrony w obszarze objętym planem jest ochrona doliny rzeki o charakterze nizinym z licznymi starorzeczami,
- b) w celu zachowania i ochrony wartości przyrodniczych, historycznych, kulturowych i krajobrazowych na terenie Parku obowiązują ograniczenia zgodnie z rozporządzeniem, o którym mowa w pkt 3;
- 4) w granicach obszaru objętego planem ustala się, z zastrzeżeniem pkt 5, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) ograniczenie, o którym mowa w pkt 4 nie dotyczy inwestycji związanych z realizacją dróg publicznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) ustala się ochronę oznaczonej na rysunku planu alei drzew do zachowania i ochrony:
- a) wprowadza się zakaz wycinki drzew nie związanych z działalnością konserwacyjną i pielęgnacyjną,
- b) w przypadku konieczności wycięcia drzew ustala się obowiązek nasadzeń uzupełniających.
- § 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) w granicach obszaru objętego planem znajduje się pomnik św. Jana Nepomucena wpisany do rejestru zabytków pod nr 106/B/02 z dnia 10 lipca 2002 r.;
- 2) określa się budynki o walorach historycznych podlegające wpisowi do gminnej ewidencji zabytków:
- a) budynek dawnej szkoły podstawowej, adres: Kamionna nr 1,
- b) budynek mieszkalno-gospodarczy, adres: Kamionna nr 3,
- c) budynek mieszkalno-gospodarczy, adres: Kamionna nr 13;
- 3) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej;
- 4) ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej-obszaru archeologicznego;
- 5) ustala się ochronę stanowiska archeologicznego nr 1/1 AZP 82-26.
2. W strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące wymagania konserwatorskie, należy:
- 1) zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, przebieg linii zabudowy, kompozycję historycznej zabudowy i zieleni);
- 2) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 3) działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
- 4) wyeliminować funkcje uciążliwe i degradujące;
- 5) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jaki w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 6) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;

- 7) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości;
- 8) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 9) stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka w kolorze ceglonym); w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu, ustala się dachy symetryczne: dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° - 45°; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn;
- 10) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi;
- 11) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie;
- 12) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione;
- 13) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych.

3. Dla budynków podlegających wpisowi do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, należy:

- 1) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane historycznych materiałów budowlanych;
- 2) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
- 3) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi;
- 4) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;
- 5) chronić zachowany układ i wystrój wnętrz oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom;
- 6) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do historycznych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych oraz dachówkę w kolorze ceglonym; zakazuje się stosowania okładzin ściennych z tworzyw sztucznych typu „siding”;
- 7) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.

4. W strefie „OW” ochrony konserwatorskiej-observacji archeologicznej ustala się:

- 1) prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezainwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
- 2) art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) należy stosować odpowiednio.

5. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, o którym mowa w ust. 1 pkt 5:

- 1) w jego obrębie oraz w bezpośrednim sąsiedztwie w trakcie prowadzenia prac ziemnych istnieje prawdopodobieństwo odkrycia zabytków archeologicznych;
- 2) w odniesieniu do stanowiska obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 8. 1. Tereny oznaczone symbolami: KDL, KDD.1 do KDD.8 oraz ZP/US stanowią obszary przestrzeni publicznej.

2. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się z zastrzeżeniem § 7 umieszczanie w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni, urządzeń reklamowych a także prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych dopuszcza się jedynie na terenie oznaczonym symbolem ZP/US.

**§ 9. Ustalenia ogólne dotyczące nieprzekraczalnych linii zabudowy:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone w treści niniejszej uchwały, chyba że z rysunku planu wynika inaczej;
- 2) odległości linii zabudowy ustalane w treści uchwały określone są od linii rozgraniczającej terenu względem, którego jest ona określana;
- 3) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30 m,
  - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
  - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m;
- 4) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji.

**§ 10.** Obszary wymagające określenia granic terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) w granicach objętym planem występuje obszar narażony na zalanie wodami rzeki Bystrzycy;
- 2) na obszarze tym obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpowodziowej.

**§ 11. 1.** W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

**2. Podział działek należy realizować na zasadach:**

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
  - a) 1400 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami MN.1 i MN.5,
  - b) 1200 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami MN.4, MN.6, MN.7, MN.8 i MN.10,
  - c) 1000 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami MN.2, MN.3 i MN.9,
  - d) dla terenu ZP/US ustala się, z zastrzeżeniem §11 ust. 2 pkt 2 lit. d), zakaz podziału terenu na nowe działki budowlane;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zmniejszenie minimalnych powierzchni określonych w pkt 1 o nie więcej niż 5%,
  - b) aby nie więcej niż 1 nowowydzielana działka budowlana w wyniku jednokrotnego podziału pierwotnej działki (istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały) miała mniejszą powierzchnię o nie więcej niż 10 % w stosunku do powierzchni określonych w pkt 1,
  - c) wydzielanie działek o mniejszej powierzchni niż określonej w pkt 1 jeżeli działka ta stanowi pozostałość z wydzielania z niej terenu przeznaczonego pod drogę.
  - d) wydzielenie działek o parametrach innych niż określone w niniejszym paragrafie w celu wydzielenia niezbędnych działek dla realizacji układów komunikacyjnych, z uwzględnieniem § 26 ust. 4, i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) każdej nowowydzielanej działce budowlanej należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,

- 4) dopuszcza się odstępianie od ustaleń, o których mowa w pkt 3) dla nowowydzielanych działek narożnych, w takim przypadku należy zapewnić każdej nowowydzielanej działce budowlanej bezpośredni zjazd indywidualny na drogę wewnętrzną lub publiczną o szerokości min. 4,5m,
- 5) linie rozgraniczające terenów wyznaczonych na rysunku planu stanowią jednocześnie linie nowych podziałów geodezyjnych;

§ 12. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem R ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy;
- 2) w obszarze zagrożonym zalaniem wodami rzeki Bystrzycy należy przy lokalizacji zabudowy uwzględnić ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpowodziowej oraz:
  - a) zaleca się wyniesienie poziomu posadzki parteru nowo realizowanych budynków na wysokość 145 m n.p.m.,
  - b) zaleca się realizację zabudowy w formie niepodpiwniczonej.

§ 13. Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) zgodnie z §8 ust. 2 pkt 2 na terenie ZP/US dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe mogą być lokalizowane jako towarzyszące imprezom organizowanym na terenie ZP/US i sytuowane na okres trwania danej imprezy plus 7 dni przed jej rozpoczęciem i 7 dni po jej zakończeniu.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów.**

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami MN.1 i MN.2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) lokalizacja usług o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonych na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) dla terenu MN.1 i MN.2 od strony drogi KDL – 10 m,
  - b) dla terenu MN.1 i MN.2 od strony pozostałych dróg – 6 m;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
  - b) 6 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) następujące zasady kształtowania dachów:
  - a) dachy spadziste w kolorze ceglonym, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym o symetrycznym układzie połączeń dachowych i kątem spadku pomiędzy 35° a 45° ,
  - b) dopuszczalne kąty spadku połączeń dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Na terenie MN.1 i MN.2 znajduje się stanowisko archeologiczne nr 1/1 AZP 82-26, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 5 i § 7 ust. 5.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN.3 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) lokalizacja usług o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - b) lokalizacja utrzymanie i rozbudowa istniejącej zabudowy zagrodowej,
  - c) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) od strony drogi KDL – 10 m,
  - b) od strony drogi KDD.2 i KDD.3 – 6 m,
  - c) od strony cieku wodnego WS.2 – 3 m;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
  - b) 6 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) następujące zasady kształtowania dachów:
  - a) dachy spadziste w kolorze ceglastym, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym o symetrycznym układzie połączeń dachowych i kątem spadku pomiędzy 35° a 45° ,
  - b) dopuszczalne kąty spadku połączeń dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Na terenie MN.3 znajduje się budynek o walorach historycznych, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 2 lit. a) oraz §7 ust. 3.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami MN.4 i MN.5 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, lokalizacja:
  - a) usług o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - b) obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) od strony dróg - 6 m,
  - b) dla terenu MN.4 od strony cieku wodnego WS.1 – 3 m;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
  - b) 6 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) następujące zasady kształtowania dachów:
- a) dachy spadziste w kolorze ceglastym, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym o symetrycznym układzie połączeń dachowych i kątem spadku pomiędzy 35° a 45° ,
  - b) dopuszczalne kąty spadku połączeń dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolami MN.6 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, lokalizacja:
  - a) usług o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - b) utrzymanie i rozbudowa istniejącej zabudowy zagrodowej,
  - c) obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) od strony dróg, z zastrzeżeniem § 7 ust. 1 pkt 3 i § 7 ust. 2 – 6 m,
  - b) od strony cieków wodnych WS.2 - 3 m;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
  - b) 6 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) następujące zasady kształtowania dachów, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 9:
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Część terenu MN.6 znajduje się w granicach:

- 1) strefy „B” ochrony konserwatorskiej, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i § 7 ust. 2;
- 2) strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 4 i § 7 ust. 4.

4. Na terenie MN.6 znajdują się budynki o walorach historycznych, dla których obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 2 lit. b) i c) oraz § 7 ust. 3.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN.7 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, lokalizacja:
  - a) usług o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - b) obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.



2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg publicznych - 6 m;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
  - b) 6 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) następujące zasady kształtowania dachów:
  - a) dachy spadziste w kolorze ceglastym, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym o symetrycznym układzie połączeń dachowych i kątem spadku pomiędzy 35° a 45° ,
  - b) dopuszczalne kąty spadku połączeń dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Część terenu MN.7 znajduje się w granicach obszaru narażonego na zalanie wodami rzeki Bystrzycy, o którym mowa w § 10 oraz §12 pkt 2.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN.8 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, lokalizacja:
  - a) usług o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - b) utrzymanie i rozbudowa istniejącej zabudowy zagrodowej,
  - c) obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) od strony drogi KDL – 10 m,
  - b) od strony pozostałych dróg - 6 m;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
  - b) 6 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) następujące zasady kształtowania dachów, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2, pkt 9:
  - a) dachy spadziste w kolorze ceglastym, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym o symetrycznym układzie połączeń dachowych i kątem spadku pomiędzy 35° a 45° ,
  - b) dopuszczalne kąty spadku połączeń dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Część terenu MN.8 znajduje się w granicach:

- 1) strefy „B” ochrony konserwatorskiej, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i § 7 ust. 2;
- 2) strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 4 i § 7 ust. 4.

4. Część terenu MN.8 znajduje się w granicach obszaru narażonego na zalanie wodami rzeki Bystrzycy, o którym mowa w § 10 oraz §12 pkt 2.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN.9 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, lokalizacja:
  - a) usług o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - b) utrzymanie i rozbudowa istniejącej zabudowy zagrodowej,
  - c) obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg, z zastrzeżeniem § 7 ust. 1 pkt 3 i § 7 ust. 2 – 6 m;
  - 2) maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
    - b) 6 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
  - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) następujące zasady kształtowania dachów:
    - a) zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 9,
    - b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Teren MN.9 znajduje się w granicach:

- 1) strefy „B” ochrony konserwatorskiej, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i § 7 ust. 2;
- 2) strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 4 i § 7 ust. 4.

4. Część terenu MN.9 znajduje się w granicach obszaru narażonego na zalanie wodami rzeki Bystrzycy, o którym mowa w § 10 oraz §12 pkt 2.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN.10 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, lokalizacja:
  - a) usług o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - b) obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) od strony drogi KDL – 10 m,
    - b) od strony pozostałych dróg - 6 m;
  - 2) maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),

- b) 6 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) następujące zasady kształtowania dachów:
  - a) dachy spadziste w kolorze ceglonym, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 35° a 45° ,
  - b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Teren MN.10 znajduje się w granicach obszaru narażonego na zalanie wodami rzeki Bystrzycy, o którym mowa w § 10 oraz §12 pkt 2.

**§ 22. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem ZP/US – teren zieleni publicznej i usług sportu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe, lokalizacja:
  - a) zieleni publicznej,
  - b) placów zabaw,
  - c) boisk, kortów tenisowych itp.;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, lokalizacja:
  - a) świetlicy wiejskiej,
  - b) budynku socjalno-technicznego dla obsługi przeznaczenia podstawowego,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) od strony drogi KDL – 10 m,
  - b) od strony drogi KDD.2 – 6 m;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
  - b) 6 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% działki budowlanej;
- 4) następujące zasady kształtowania dachów:
  - a) dachy spadziste w kolorze ceglonym, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 30° a 45o,
  - b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

**§ 23.** Dla terenów oznaczonych symbolami WS.1 i WS.2 – tereny wód powierzchniowych, ustala się przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe płynące.

**§ 24. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem R – teren rolniczy, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren upraw polowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, lokalizacja: obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów o ochronie gruntów rolnych.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się zgodnie z §12 pkt 1 zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy, w tym także związanej z produkcją rolną.

3. Na terenie R znajduje się stanowisko archeologiczne nr 1/1 AZP 82-26, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 5 i § 7 ust. 6.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

§ 25. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się, co następuje:

- 1) dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi przebudowę sieci infrastruktury technicznej, w tym kolidującej z zagospodarowaniem realizującym ustalenia planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenu na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę pitną z lokalnej sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody do celów gospodarczych;
- 4) ścieki:
  - a) odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych:
    - do sieci kanalizacyjnej projektowanej,
    - do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków;
  - b) ścieki opadowe:
    - odprowadzenie wód opadowych z terenu dróg do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
    - z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.1 do MN.10 należy zagospodarować w granicach własnych działki,
    - każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane zgodnie z przepisami odrębnymi przed ich odprowadzeniem do kanalizacji;
- 5) w przypadku naruszenia istniejącej sieci melioracyjnej i drenażowej ustala się obowiązek przywrócenia ciągłości systemów, dopuszcza się zarurowanie niezbędnych odcinków rowów melioracyjnych;
- 6) zaopatrzenie w gaz – po wybudowaniu sieci gazowej zgodnie z zasadami zarządcy oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się indywidualne zbiorniki na gaz;
- 7) elektroenergetyka:
  - a) zasilanie kablową siecią elektroenergetyczną,
  - b) w przypadku konieczności należy wybudować stacje transformatorowe, do których należy zapewnić dostęp w celach eksploatacyjnych i serwisowych,
  - c) wprowadza się zakaz lokalizacji stacji transformatorowych słupowych,
  - d) dopuszcza się, w granicach planu, pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 8) zaopatrzenie w ciepło – należy stosować źródła ciepła pracujące w technologii niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 9) gospodarka odpadami:
  - a) zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym programem gospodarki odpadami,
  - b) na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów;
- 10) telekomunikacja:

- a) budowa nowej sieci telekomunikacyjnej tylko w formie podziemnej (kablowej),
- b) istniejącą sieć napowietrzną docelowo należy skablować.

§ 26. 1. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg oraz ich szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) droga KDL klasy „L” lokalna w ciągu drogi powiatowej nr 2002D – szerokość w istniejących liniach rozgraniczających;
- 2) drogi klasy „D” dojazdowe:
  - a) KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.5, KDD.6 i KDD.7 – 10 m,
  - b) KDD.4 - w istniejących liniach rozgraniczających,
  - c) KDD.8 - 10 m z lokalnym poszerzeniem od strony włączenia do drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDL;
- 3) ciąg pieszo-jezdny publiczny KDp - 4 m;
- 4) drogi wewnętrzne KDw.1 do KDw.6 – 8 m.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach co najmniej:

- 1) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej;
- 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 3) 1 miejsce postojowe na jeden pokój hotelowy (noclegowy).

3. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację zieleni, sieci uzbrojenia technicznego oraz ścieżek rowerowych oraz elementów zwiększających bezpieczeństwo ruchu drogowego.

4. Dla wydzielanych dróg wewnętrznych lub dróg publicznych innych niż określone w niniejszej uchwale należy zachować minimalne parametry:

- 1) 10 m szerokości w liniach rozgraniczających dla dróg publicznych;
- 2) 8 m szerokości w liniach rozgraniczających dla dróg wewnętrznych;
- 3) w przypadku konieczności zakończenia drogi placem manewrowym jego wymiary nie mogą być mniejsze niż 12,5m x 12,5m lub dopuszcza się zastosowanie rozwiązania równorzędnego spełniającego wymogi przepisów przeciwpożarowych;
- 4) należy obowiązkowo wyznaczać trójkąty widoczności o wymiarach minimum 5x5 metrów.

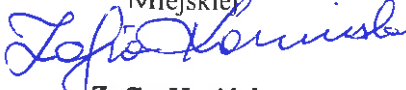
## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia końcowe.**

§ 27. Ustala się 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 dla terenów MN.1 do MN.10 w wysokości 15%, dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

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

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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej  
  
Zofia Kozińska

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr V/27/11  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 28 stycznia 2011 r.

[Załącznik nr 1.pdf](#)

#### **rysunek planu**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr V/27/11  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 28 stycznia 2011 r.

[Załącznik 2.pdf](#)

#### **o sposobie rozpatrzenia uwag**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr V/27/11  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 28 stycznia 2011 r.

[Załącznik 3.pdf](#)

#### **o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

## Uzasadnienie

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamionna sporządzony został na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr XXX/273/09 z dnia 27 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego. 2. Głównym celem opracowania planu jest dostosowanie jego ustaleń do obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. 3. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) a w szczególności uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia. 4. W wyniku ogłoszenia, zgodnie z art. 17 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynął 1 wniosek. 5. W wyniku prac nad planem stwierdzono konieczność wystąpienia zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. 6. W dniach od 30 sierpnia 2010 r. do 20 września 2010 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W procedurze wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły 2 uwagi, które rozpatrzone zostały rozstrzygnięciami Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie, w tym jedna częściowo została odrzucona. 7. Zapisane w planie ustalenia zgodne są ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie”. Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamionna, gmina Kąty Wrocławskie wraz załącznikami przedstawiam do uchwalenia.





## Załącznik nr 2

do uchwały nr V/27/11 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 stycznia 2011 r.  
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wsi Kamionna, gmina Kąty Wrocławskie.

### ROZSTRZYGNĘCIE o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie 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 późn. zm.), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

#### §1

1. Zgodnie z art. 17 pkt 10 ustawy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamionna, gmina Kąty Wrocławskie wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 30 sierpnia 2010 r. do 20 września 2010 r.
2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy terminy składania uwag upłynęły odpowiednio w dniu 4 października 2010 r. i w terminie tym wpłynęły 2 uwagi do ustaleń planu, z czego w trybie art. 17 pkt 12 ustawy jedna uwaga częściowo rozpatrzona zostało negatywnie przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.
3. Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy po spełnieniu wymagań procedury sporządzenia planu określonej w art. 17 ustawy przedstawił Radzie Miejskiej w Kątach Wrocławskich projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamionna, gmina Kąty Wrocławskie wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy.

#### §2

1. Uwaga złożona 16.09.2010 r. dotycząca:
  - 1) Wniosku o z wprowadzenie zakazu umieszczania reklam na terenach MN.1 do MN.10 w formie wolnostojącej lub bezpośrednio na ogrodzeniach.
  - 2) Wniosku o zwiększenie dla terenów MN.1 do MN.10 udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% zgodnie z tabela 1 „Krajowych przepisów urbanistycznych w zakresie zasad budowy i zagospodarowania terenu uwzględniających przeznaczenie terenu oraz wielkość jednostki osiedleń”.
  - 3) Wniosku o uzupełnienie §12 o zapisy dotyczące nawiązania gabarytami, formą architektoniczną, materiałem i kolorystyką nowej zabudowy do zabudowy w historycznej części miejscowości.
2. Rozstrzygnięcie:
  - 1) Tereny MN.1 do MN.10 to w przeważającej większości tereny wolne aktualnie od zabudowy, na których dopuszcza się lokalizacje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym część tych terenów położona jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, w której wprowadzono ograniczenia co do możliwości umieszczania reklam. Na pozostałym obszarze obejmującym tereny MN.1 do MN.10 brak jest uzasadnienia do wprowadzania dodatkowych ograniczeń co do możliwości umieszczania reklam. Ponadto dominującym przeznaczeniem jest indywidualna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie wymagająca umieszczania reklam. Biorąc po uwagę powyższe Rada Miejska przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi w zakresie wprowadzania dodatkowych ograniczeń dotyczących lokalizacji reklam.
  - 2) Krajowe przepisy urbanistyczne są jedynie projektem i nie stanowią obowiązującego prawa. Zastosowanie 70% udział powierzchni biologicznie czynnych w znaczny sposób

ograniczy możliwość zagospodarowania działek budowlanych. Jednocześnie ustalenia planu wprowadzają wymóg zachowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej min. 40% powierzchni biologicznie czynnej co w świetle bezpośredniej bliskości terenów leśnych należy uznać za wartość wystarczającą. Ponadto adekwatne wskaźnik stosowane są w planach miejscowych dla innych miejscowości gminy Kąty Wrocławskie. Biorąc pod uwagę powyższe Rada Miejska przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza o **niewwzględnieniu uwagi** i postanawia pozostawić minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 40% powierzchni działki budowlanej.

- 3) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy zawarte w treści uchwały biorą pod uwagę nie tylko historyczne formy zabudowy występujące w miejscowości Kamionna ale także jej typowo wiejski charakter. Ustalenia te określone zostały w §7 ust. 2 (dotyczącym strefy „B” ochrony konserwatorskiej) projektu uchwały oraz ustalenia szczegółowych dla poszczególnych terenów, w związku z czym nie ma uzasadnienia dodatkowe ich powtarzanie w §12 uchwały. Rada Miejska przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i ostatecznie rozstrzyga o **niewwzględnieniu uwagi** w zakresie dodatkowego wprowadzenia zapisów dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy do §12 uchwały.

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
*Leopoldina Krawiec*  
Dorota Krawiec

**Załącznik nr 3**  
do uchwały nr V/27/11 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 stycznia 2011 r.  
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wsi Kamionna, gmina Kąty Wrocławskie.

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

Na podstawie 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 późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku *o samorządzie gminnym* ( tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmart. 216 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27.08.2009r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240, z 2010r. Nr 28, poz 146, Nr 96 poz.620, Nr 123, poz 835, Nr 152 poz. 1020), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. *o dochodach jednostek samorządu terytorialnego* (tj. Dz. U. z 2010r. Nr 80 poz. 526) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegająca na wybudowaniu dróg publicznych wraz z niezbędnym uzbrojeniem.

§ 2.

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

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

Ilona Kosińska

*Ilona Kosińska*