

**UCHWAŁA NR III/13/10  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 30 grudnia 2010 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-wschodniej części wsi Pełcznica, gmina Kąty Wrocławskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007r. 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 2003r. Nr 80 poz. 717, z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010r. Nr 24, poz 124, Nr 75 poz 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XXIX/268/09 z dnia 30.01.2009 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pełcznica, gmina Kąty Wrocławskie oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie” uchwalonym przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr III/11/2010 z dnia 30 grudnia 2010 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pełcznica, 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. 1. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym wsi Pełcznica położony na północny-wschód od istniejącej zabudowy wsi Pełcznica.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 3. 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 oraz dóbr kultury współczesnej;
- 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) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

2. W planie nie określa się:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagające przekształceń lub rekultywacji;
- 4) 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;
- 5) granic terenów służące organizacji imprez masowych;
- 6) 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 5. Wyjaśnienie pojęć - ilekroć 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) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym lub funkcji dopuszczalnej - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) obowiązujących liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach; obowiązujące linie rozgraniczające są równocześnie obowiązującymi liniami podziałów geodezyjnych;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu; okapy i gzymsy mogą pomniejszyć tę odległość 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.;
- 7) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy budynków na działce do powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję;

- 8) drogach wewnętrznych – należy rozumieć drogi nie będące drogami publicznymi, o charakterze dróg osiedlowych, wydzielane i utrzymywane godnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 9) usługach - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów w szczególności: handlu detalicznego, gastronomii i rzemiosła, kultury i rozrywki, instytucji finansowych, ubezpieczeniowych, społecznych, gospodarczych i politycznych, jednostek projektowych oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi lub obsługi; z zastrzeżeniem § 12 ust. 2 pkt 1 uchwały;
- 10) 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;
- 11) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.** Ustala się następujące wymogi konserwatorskie w zakresie ochrony archeologicznej.

1. Inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7 dniowym wyprzedzeniem;

2. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 7. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

1. Dla projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu o szerokości 30 m (po 15 m od osi linii).

2. Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 20 kV ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu o szerokości 10 m (po 5 m od osi linii).

3. W w/w strefach 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 w zasięgu strefy;
- 3) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dojazdu i dostępu do przewodów i słupów nośnych linii;
- 4) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej (drzew i krzewów) oraz zalesiania bez uzgodnienia z zarządcą linii;
- 5) zakaz lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo oraz lokalizacji urządzeń wymagających wyznaczenia stref zagrożonych wybuchem.

4. W przypadku zastosowania rozwiązań technicznych powodujących zmniejszenie obszaru oddziaływania linii elektroenergetycznych lub ich skablowania obowiązuje zasięg obszaru oddziaływania określony przez operatora sieci.

**§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 319 „Subzbiornik Prochowice - Środa Śląska”, gromadzącego wody w trzeciorzędowych utworach porowych.

2. Działalność usługowa realizowana w granicach obszaru objętego planem nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

3. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) na terenach oznaczonych symbolami MN/U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

#### 1. Komunikacja:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcą drogi oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z drogami o różnych klasach funkcjonalnych włączenie komunikacyjne należy wykonywać z drogi o niższej klasie funkcjonalnej;
- 4) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:
  - a) 2 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, (MN) i mieszkaniowo-usługowej (MN/U) – warunek ten uznaje się za spełniony w przypadku lokalizacji na terenie działki garażu (wolnostojącego lub wbudowanego),
  - b) dodatkowo 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej realizowanej jako funkcja towarzysząca zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz w zabudowie mieszkaniowo-usługowej (MN/U).

2. Infrastruktura techniczna (zasady ogólne) - dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, na warunkach uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zaopatrzenie w wodę z lokalnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

#### 4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) docelowo odprowadzenie ścieków do lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

#### 5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych powierzchniowo z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora, do rowów melioracyjnych za zgodą ich zarządców lub do kanalizacji deszczowej;
- 2) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do odbiornika wód opadowych (z wyłączeniem podjazdów przed garażami w zabudowie mieszkaniowej).

#### 6. Elektroenergetyka:

- 1) przez obszar objęty planem przebiega projektowana napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN 110 kV;
- 2) przez obszar objęty planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 20 kV nr L-300 i L-311;
- 3) zasilanie odbiorców elektroenergetyczną siecią średniego lub niskiego napięcia;
- 4) docelowo ustala się skablowanie odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych 20 kV;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach o innych funkcjach podstawowych;

6) ustala się zakaz lokalizacji słupowych stacji transformatorowych.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów na zasadach określonych w Prawie Energetycznym, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

9. Telekomunikacja - dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. Gospodarka odpadami - w zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z Gminnym Planem Gospodarki Odpadami.

11. Melioracje - w zakresie systemu melioracyjnego ustala się, w sytuacji uszkodzenia sieci drenarskiej, przebudowę sieci na koszt i za staraniem inwestora, w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

§ 10. Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie ustala się terminu ani szczególnych warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 11. 01MN, 02MN, 03MN, 04MN, 05MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) nieuciążliwe usługi nieprzekraczające 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub wolnostojących; obowiązuje zapewnienie we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem wymaganych standardów zamieszkiwania na działkach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową; ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, skupu i składowania surowców wtórnych, stacji paliw, zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) oraz kamieniarskich.

2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem słupowych stacji transformatorowych;

3) drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązek stosowania w budynkach mieszkalnych oraz w garażach wolnostojących dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych; nad częściami dobudowywanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe;
- 2) kąt nachylenia głównych połączeń dachowych 35° - 45°;
- 3) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach koloru ceglastego;
- 4) ustala się zakaz stosowania dachów o przesuniętych względem siebie i o mijających się połączeniach na wysokości kalenicy;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 2 nadziemnych kondygnacji użytkowych (w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym) lecz nie więcej niż 10 m licząc od poziomu terenu do kalenicy;
- 6) wolnostojące garaże i budynki gospodarcze należy realizować jako budynki o wysokości nie większej niż 6 m od poziomu terenu do kalenicy;
- 7) ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń z przesł wykonanych z prefabrykatów betonowych.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 6.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
  - a) 10 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej KDL 1/2,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD 1/2,
  - c) 6 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego KDg,
  - d) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW (orientacyjne nieprzekraczalne linie zabudowy nieobowiązują w przypadku odstąpienia od wyznaczenia drogi wewnętrznej);
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 20%;
- 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 60 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję;
- 4) w oznaczonych na rysunku planu strefach ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w § 7;
- 5) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych: 1200 m<sup>2</sup> ,
- 6) w przypadku podziału na działki budowlane usytuowane w dwóch liniach zabudowy do działki wydzielonej w drugiej linii zabudowy należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości minimum 6 w liniach podziału geodezyjnego;
- 7) w przypadku podziału terenu na więcej niż 2 działki budowlane do działek wydzielonych w głębi terenu należy wydzielić drogę wewnętrzną o szerokości w liniach podziału geodezyjnego 10 m.

§ 12. 01MN/U, 02MN/U, 03MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z usługami;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 3) zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) teren 03MN/U – dodatkowo dopuszczalna lokalizacja usług oświaty - przedszkola;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązek stosowania w budynkach mieszkalnych oraz w garażach wolnostojących dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych; nad częściami dobudowywanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe;
- 2) kąt nachylenia głównych połączeń dachowych 35° - 45° ;
- 3) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach koloru ceglastej;
- 4) dla obiektów gospodarczych takich jak hale, wiaty itp. kąt nachylenia dachu winien wynosić min. 20° i nie obowiązuje pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową;
- 5) ustala się zakaz stosowania dachów o przesuniętych względem siebie i o mijających się połączeniach na wysokości kalenicy;
- 6) wysokość budynków mieszkalnych lub usługowych nie może przekroczyć 2 nadziemnych kondygnacji użytkowych (w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym) lecz nie więcej niż 10 m licząc od poziomu terenu do kalenicy;

- 7) wolnostojące garaże lub budynki gospodarcze należy realizować jako budynki o wysokości nie większej niż 6 m od poziomu terenu do kalenicy;
- 8) ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 6.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
  - a) 10 m. od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej KDL 1/2,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD 1/2,
  - c) 6 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDX;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 40%;
- 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 50 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję;
- 4) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup> ;
- 5) w przypadku podziału na działki budowlane usytuowane w dwóch liniach zabudowy do działki wydzielonej w drugiej linii zabudowy należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości minimum 6 m. w liniach podziału geodezyjnego.

§ 13. TI — teren infrastruktury technicznej.

1. Przeznaczenie podstawowe: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i obsługi komunalnej, w tym: stacja transformatorowa, przepompownia ścieków, pompownia wód deszczowych itp.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, lokalizacja pojemników służących sortowaniu odpadów.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 6.

§ 14. Rm – tereny rolne z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy zagrodowej.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) użytki rolne;
- 2) zabudowa zagrodowa - budynki mieszkalne wolnostojące.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
- 2) drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązek stosowania w zabudowie zagrodowej dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych; nad częściami dobudowywanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe;
- 2) kąt nachylenia głównych połaci dachowych 35° - 45° ;
- 3) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach koloru ceglastego;
- 4) dla obiektów gospodarczych takich jak hale, wiaty itp. kąt nachylenia dachu winien wynosić min. 20o i nie obowiązuje pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową;
- 5) ustala się zakaz stosowania dachów o przesuniętych względem siebie i o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;
- 6) wysokość budynków nie może przekroczyć 2 nadziemnych kondygnacji użytkowych (w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym) lecz nie więcej niż 10 m licząc od poziomu terenu do kalenicy;

7) ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń z pręseł wykonanych z prefabrykatów betonowych.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 6.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD 1/2;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,2;

3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 70 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję;

4) dopuszcza się podział terenu na odrębne działki przeznaczone pod zabudowę zagrodową z zachowaniem minimalnej powierzchni 10 000 m<sup>2</sup>.

§ 15. 01, 02 R — tereny rolne

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) 01R - użytki rolne;

2) 02R - użytki rolne, park wiejski.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;

2) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych;

3) dopuszcza się lokalizację napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;

4) dopuszcza się lokalizację nowych odcinków rowów melioracyjnych oraz korekty przebiegu istniejących w sąsiedztwie rowów melioracyjnych;

5) w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ograniczenia zagospodarowania terenu określone w § 7 ust. 3.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 6.

§ 16. 01WS, 02WS, 03WS - przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe. Dopuszcza się w liniach rozgraniczających terenu korektę przebiegu lub przebudowę rowu melioracyjnego.

§ 17. KDG – tereny publiczne - droga główna (droga wojewódzka nr 346)

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) droga publiczna z urządzeniami towarzyszącymi;

2) po realizacji obwodnicy Kątów Wrocławskich dopuszcza się zmianę kategorii i obniżenie klasy technicznej z drogi głównej do drogi zbiorczej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i obsługi komunalnej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.);

2) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

§ 18. KDL 1/2 - tereny publiczne - droga lokalna.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i obsługi komunalnej.



3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.);
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 10 - 12 m;
- 2) Przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, co najmniej jednostronny chodnik.

§ 19. 01KDD1/2, 02KDD1/2, 03KDD1/2, 04KDD1/2, 05KDD1/2 - tereny publiczne - drogi dojazdowe.

1. Przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne z urządzeniami towarzyszącymi.
2. Przeznaczenie dopuszczalne - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i obsługi komunalnej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.);
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m;
- 2) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, co najmniej jednostronny chodnik.

§ 20. KDX – tereny publiczne - ciąg pieszo-jezdny.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna z urządzeniami towarzyszącymi.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i obsługi komunalnej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 – 7,5 m. (zgodnie z rysunkiem planu).

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 6.

§ 21. 01, 02 KDg - drogi gospodarcze transportu rolnego.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna z urządzeniami towarzyszącymi.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i obsługi komunalnej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m. (zgodnie z rysunkiem planu).

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 6.

§ 22. 01KDW1/2, 02KDW1/2, 03KDW1/2, 04KDW1/2, 05KDW1/2, 06KDW1/2, 07KDW1/2 - drogi wewnętrzne.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi niepubliczne obsługujące tereny zabudowy mieszkaniowej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i obsługi komunalnej.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m. (zgodnie z rysunkiem planu).

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 6.

**Rozdział 4.**  
**Ustalenia końcowe**

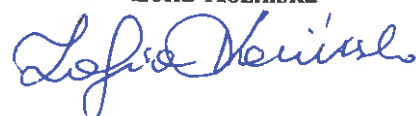
§ 23. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 10 %.

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

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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Zofia Kozińska**



## Uzasadnienie

1. Projekt zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Pełcznica sporządzony został na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu nr XXIX/268/09 z dnia 30.01.2009 r. 2. Plan obejmuje działki nr 2, 190, 219/1, 219/2, 219/3, 220/2, 220/3, 220/4, 221/1, 221/2, 222/1, 222/2, 223/2, 223/3, 223/4, 226/3, 226/4, 226/5, 276/1, 276/3, 276/4, 277, 278, 390dr, 403dr, 405dr, 406dr, 407dr, 429/3dr, 429/5dr, 484/1w, 484/2w położone w obrębie Pełcznica na północny-wschód od istniejącej zabudowy wsi Pełcznica 3. Celem opracowania planu była korekta ustaleń wcześniej uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przebiegu drogi gospodarczej KDg i ciągu pieszo-jezdnego KDX oraz uwzględnienie zmiany zarządcy drogi publicznej – drogi lokalnej. 4. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. 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.). 5. W ramach procedury sporządzania projektu planu wykorzystano zgodę Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskana na etapie sporządzania uchwalonego wcześniej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 6. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie złożono na piśmie żadnych uwag. 7. Realizacja planu związana będzie z budową dróg dojazdowych oraz budową sieci wodociągowej i docelowo kanalizacji sanitarnej – są to inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. 8. 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 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Pełcznica przedstawiam do uchwalenia.

Załącznik do Uchwały Nr III/13/10

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia 30 grudnia 2010 r.

Załącznik I.pdf

**rysunek planu**



Załącznik nr 2  
do uchwały nr III/13/10  
Rady Miejskiej  
w Kątach Wrocławskich  
z dnia 30 grudnia 2010 roku

### ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pełcznica, gmina Kąty Wrocławskie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz 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 i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg gminnych.

#### § 2.

1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w § 1 będą:
  - 1) środki własne gminy,
  - 2) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
  - 3) środki pozyskane z *Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej*,
  - 4) kredyt bankowy,
  - 5) emisja obligacji komunalnych.
2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

#### § 3.

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

*Przewodnicząca Rady Miejskiej*

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Miejskiej w Kątach Wł.

Zofia Kucińska  


Załącznik nr 3  
do uchwały nr III/13/10  
Rady Miejskiej  
w Kątach Wrocławskich  
z dnia 30 grudnia 2010 roku

### ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pełcznica, gmina Kąty Wrocławskie podczas wyłożenia do publicznego wglądu

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

*Przewodnicząca Rady Miejskiej*

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Miejskiej w Kątach Wt.

*Zofia Kozłowska*  
*Zofia Kozłowska*