

**Projekt**

z dnia 9 maja 2013 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....<sup>M</sup>.....  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 8 maja 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice – Rybnica,  
w rejonie ulic Fabrycznej i Nowej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLVIII/446/10 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice – Rybnica, w rejonie ulicy Fabrycznej i Nowej, po stwierdzeniu iż projekt planu nie narusza ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie wprowadzonej uchwałą Nr XXV/234/12 z dnia 27.09.2012r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala co następuje:

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice – Rybnica, w rejonie ulic Fabrycznej i Nowej - w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.

2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w poniższych pkt 1 i 2, w planie 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.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) 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, stanowiące załącznik nr 3.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami: MN/U, MW/U, KDPj i KDW.

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

- 1) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć towarzyszące niezbędne urządzenia budowlane, zjazdy, dojścia, dojazdy;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku zmiany planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanego budynku;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu lub przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć wiodące przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, mogące być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu;
- 6) powierzchni zabudowy budynków – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami, po zewnętrznym ich obrysie;
- 7) stanowisku postojowym – należy przez to rozumieć stanowisko służące do parkowania pojazdów samochodowych - zewnętrzne lub garażowe;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem.

## **Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE**

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) 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;
- 2) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny oznaczone symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 1MW/U, zaliczone do terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 3) inwestycje lokalizowane w granicach obszaru objętego planem, nie mogą powodować ponadnormatywnych uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych.
- 4) obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – OWO 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” – wymagającego wysokiej ochrony;
- 5) ustala się zakaz realizacji wolnostojących nośników i urządzeń reklamowych o powierzchni reklamowej przekraczającej 3,0 m<sup>2</sup>;
- 6) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) forma architektoniczna projektowanych budynków powinna harmonizować z otoczeniem oraz nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 2) na całym obszarze objętym planem, z uwagi na domniemanie występowania relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także na obszarze wsi o metryce średniowiecznej), ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w obrębie której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w terenie, o których mowa w § 13 ust. 4, ustala się:

- 1) zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) zakaz umieszczania nośników i urządzeń reklamowych.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1200m<sup>2</sup>;
- 2) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 20m, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 3;
- 3) ustalenie o którym mowa w pkt 2 nie dotyczy działek narożnych, dla których należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny na drogę wewnętrzną lub publiczną o szerokości min. 4,5m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do drogi z której odbywa się obsługa komunikacyjna, ustala się na 90° z tolerancją do 15°;
- 5) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w celu zapewnienia możliwości prowadzenia prac konserwacyjnych przy ciekach wodnych i rowach melioracyjnych, wprowadza się wymóg pozostawienia w terenach inwestycyjnych pasów o szerokości 1,5 m od górnej krawędzi cieku, wolnych od zainwestowania, w tym ogrodzeń oraz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 2) w przypadku występowania sieci drenarskiej, obowiązuje zapewnienie prawidłowego jej funkcjonowania.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy projektować w liniach rozgraniczających drogi lub ciągu pieszo-jezdnego lub w innych terenach za zgodą ich właścicieli, w sposób zapewniający racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie;
- 2) nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować jako podziemne;
- 3) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:
  - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
    - ustala się zakaz lokalizacji indywidualnych ujęć wody pitnej,
  - b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
    - nowe stacje transformatorowe należy realizować jako kontenerowe,
    - ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych,
    - ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych,
  - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - docelowo ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami określonymi w prawie energetycznym,
    - do czasu realizacji sieci gazowej, dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,
  - d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi,
  - e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
    - ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacyjnej,

- ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu dróg do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
- wody opadowe i roztopowe z terenów oznaczonych symbolami: MN/U i MW/U, należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej, innych odbiorników wód opadowych – w przypadku uzyskania takiej możliwości lub zagospodarować w granicach własnych działki,
- ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora,

f) w zakresie zagospodarowania odpadów:

- ustala się sposób zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów, a miejsce takie należy obudować,

g) 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 pkt 4 lit. b tiret czwarte.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia: w liniach rozgraniczających drogi i ciągu pieszo - jezdni dopuszcza się lokalizację: miejsc postojowych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo rowerowych, zieleni oraz infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą.

#### § 12. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego

1. Na obszarze objętym planem wyznacza się liniami rozgraniczającymi teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDPj, stanowiący obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

### **Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- 2) za zgodne z planem uznaje się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) budynków usługowych,
  - c) towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych,
  - d) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
    - min. 6,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej, jednak nie mniej niż 8,0m od krawędzi jezdni,
    - 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDPj,

- b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce nie może być niższy niż 0,05 a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce nie może przekraczać 0,7,
- c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
- d) na poszczególnych działkach budowlanych, dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego,
- e) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:
  - powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200m<sup>2</sup>,
  - szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20m,
  - kąt położenia granic działek w stosunku do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna, ustala się na 90° z tolerancją do 15°;
  - każda działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
  - powyższe ustalenia nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną,
- f) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:
  - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 2 stanowiska postojowe w obrębie działki,
  - 1 stanowisko postojowe na każde 40m<sup>2</sup> powierzchni usług;

5) zasady kształtowania zabudowy:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
- b) w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinym dopuszcza się tylko jeden lokal mieszkalny,
- c) budynki mieszkalne i usługowe należy projektować o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
- d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 9,0m,
- e) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 6,0m,
- f) dachy budynków - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym,
- g) w przypadku tynkowanych elewacji budynków należy stosować kolory jasne, stonowane, z dopuszczeniem koloru szarego,
- h) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami wykonanymi z prefabrykatów betonowych i blach.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- 2) za zgodne z planem uznaje się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) budynków usługowych,
  - c) towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych,
  - d) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w terenie 2MN/U w odległości min. 6,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej, jednak nie mniej niż 8,0m od krawędzi jezdni,
- w terenie 3MN/U w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowo - wschodniej,
- w terenach: 2MN/U i 3MN/U w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 2KDW,

b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 30 % powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce nie może być niższy niż 0,05 a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce nie może przekraczać 0,6,

c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 20 % powierzchni działki budowlanej,

d) na poszczególnych działkach budowlanych, dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego,

e) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

- powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200m<sup>2</sup>,
- szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20m,
- kąt położenia granic działek w stosunku do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna, ustala się na 90° z tolerancją do 15°;
- każda działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
- powyższe ustalenia nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną,

f) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 2 stanowiska postojowe w obrębie działki,
- 1 stanowisko postojowe na każde 40m<sup>2</sup> powierzchni usług;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolnostojącym,

b) w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinym wolnostojącym dopuszcza się tylko jeden lokal mieszkalny,

c) budynki mieszkalne i usługowe należy projektować o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,

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

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

f) dachy budynków - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym,

g) w przypadku tynkowanych elewacji budynków należy stosować kolory jasne, stonowane, z dopuszczeniem koloru szarego,

h) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami wykonanymi z prefabrykatów betonowych i blach.

3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW/U, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej;

2) za zgodne z planem uznaje się:

- a) zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
- b) lokalizację jednego budynku mieszkalno – usługowego lub budynku usługowego,

- c) lokalizację towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych,
  - d) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
    - od strony drogi powiatowej, jako przedłużenie ściany frontowej istniejącego budynku, zgodnie z rysunkiem planu,
    - 10,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowo - wschodniej,
    - 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 2KDW,
  - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 30 % powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce nie może być niższy niż 0,05 a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce nie może przekraczać 0,6,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:
    - powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20m,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna, ustala się na 90° z tolerancją do 15°,
    - każda działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
    - powyższe ustalenia nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną;
  - e) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:
    - 1 stanowisko postojowe w granicach działki na każdy lokal mieszkalny,
    - 1 stanowisko postojowe na każde 40m<sup>2</sup> powierzchni usług;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) w przypadku lokalizacji nowego budynku mieszkalno – usługowego, dopuszcza się wydzielenie maksymalnie 6 lokali mieszkalnych w budynku,
  - b) nowy budynek mieszkalno - usługowy lub usługowy należy projektować o dwóch lub trzech kondygnacjach nadziemnych, w tym najwyższa kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - c) maksymalna wysokość budynku mieszkalno - usługowego oraz usługowego, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 12,0m,
  - d) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z zakazem zwiększenia jego obecnej wysokości,
  - e) dopuszcza się wydzielanie lokali usługowych w istniejącym budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
  - f) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 6,0m,
  - g) dachy budynków - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym,
  - h) w przypadku tynkowanych elewacji budynków należy stosować kolory jasne, stonowane,
  - i) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami wykonanymi z prefabrykatów betonowych i blach.
4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDPj, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny publicznych ciągów pieszo - jezdnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy urządzania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – min. 10,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w rejonie skrzyżowania z drogą powiatową, obowiązują trójkąty widoczności o wymiarach 10m x 10m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy urządzania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – min. 10,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w rejonie skrzyżowania z drogą powiatową, obowiązują trójkąty widoczności o wymiarach 5m x 5m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 14. 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 (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.), ustala się w wysokości:

- 1) 10% dla terenów: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 1MW/U;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

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

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady miejskiej

**Zofia Kosińska**



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO WSI PIETRZYKOWICE - RYBNICA,  
W REJONIE ULIC FABRYCZNEJ I NOWEJ**

RYСУNEK PLANU  
SKALA 1 : 1000

0 10 20 40 60 80 100 (m)

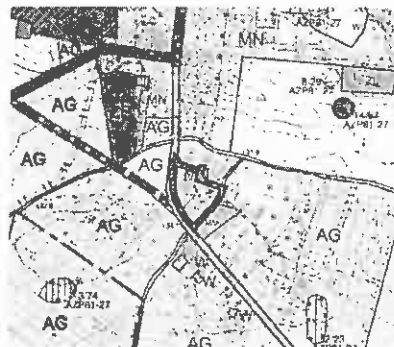


ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH  
Z DNIA .....

RTAR 156  
Temat: Kształtowanie i kierunki  
zagospodarowania przestrzennego  
z obszarów terenów przeznaczonych  
do zabudowy mieszkaniowej  
w obszarze 12 KWL 7801  
Niniejszy plan zagospodarowania  
przestrzennego  
z dnia 12 KWL 2511

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE WPROWADZONEJ UCHWAŁĄ NR XXVI/234/12  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH Z DNIA 27.09.2012r.

skala 1:10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



powierzchnia obszaru objętego planem,  
zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do  
sporządzenia planu Nr XLVIII/446/10  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 27.10.2010r., wynosi ok. 1,5ha

**LEGENDA:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KDPJ TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO - JEZDNYCH
- TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 8 maja 2013 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WSI PIETRZYKOWICE - RYBNICA, W REJONIE ULIC FABRYCZNEJ I NOWEJ**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga w sposób następujący o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu:

1) uwaga wniesiona w dniu 31.01.2013r., w części dotyczącej:

- dopuszczenia możliwości wydzielenia dwóch lokali mieszkalnych w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinny w wolnostojącym lub bliźniaczym;

*rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: uwaga nieprzyjęta;*

- dopuszczenia możliwości realizacji dachów płaskich;

*rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: uwaga nieprzyjęta;*

- rezygnacji z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w obrębie której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych;

*rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: uwaga nieprzyjęta;*

- rezygnacji z ustanowienia zakazu lokalizacji indywidualnych ujęć wody pitnej;

*rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: uwaga nieprzyjęta.*

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia 8 maja 2013 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH  
W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WSI PIETRZYKOWICE - RYBNICA, W REJONIE ULIC FABRYCZNEJ I NOWEJ,  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ  
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

1. Wskazuje się następujący sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1.1. Zadania własne gminy obejmują budowę fragmentu ciągu pieszo – jezdni 1KDPj.

1.2. Sposób realizacji inwestycji: realizacja zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania powinny zostać uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym.

1.3. Zasady finansowania inwestycji:

Źródłem finansowania zadań własnych gminy będą:

- 1) budżet gminy,
- 2) dotacje i fundusze celowe, pożyczki i kredyty bankowe, środki pomocowe Unii Europejskiej oraz inne środki zewnętrzne.

## Uzasadnienie

Zgodnie z uchwałą Nr XLVIII/446/10 z dnia 27 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice - Rybnica, w rejonie ulic Fabrycznej i Nowej, Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie przystąpił do opracowania ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan dotyczy obszaru ok. 1,5 ha położonego we wsi Pietrzykowice - Rybnica, sąsiadującego od strony zachodniej z ulicą Fabryczną oraz od strony północnej z ul. Nową. W południowej części terenu istnieje budynek mieszkalny wielorodzinny. Pozostała część obszaru objętego planem jest niezainwestowana.

Plan przewiduje lokalizację terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej. Plan sporządzony został na mapie przyjętej do zasobu geodezyjnego, w trakcie procedury planistycznej projekt uzyskał wszelkie wymagane przepisami prawa uzgodnienia i opinie. Ponadto uzyskana została stosowna zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia chronionych gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W toku wyłożenia do wglądu publicznego projektu planu wniesiono dwie uwagi do projektu planu. Po częściowym uwzględnieniu jednej z uwag zaistniała konieczność ponowienia procedury planistycznej w zakresie ponownego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego. Do wyłożonego powtórnie projektu planu nie wniesiono uwag.

Rozwiązania zawarte w sporządzonym planie, zgodne są z polityką przestrzenną Gminy określoną w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy uchwalonej przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą Nr XXV/234/12 z dnia 27.09.2012r.

