

Projekt

z dnia 24 stycznia 2014 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia ..... 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zachowice, dla działek nr 212/1, 444/9, 444/10, 444/11**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645, 1318) oraz art. 3 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, 405 i 1298) oraz w związku z uchwałą Nr XXVII/260/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 listopada 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zachowice, dla działek nr 212/1, 444/9, 444/10, 444/11, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (Uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XXV/234/12 z dnia 27 września 2012r.) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Zachowice, dla działek nr 212/1, 444/9, 444/10, 444/11, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1a i 1b do niniejszej uchwały.

2. W planie nie określa się następujących zagadnień wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów obsuwania się mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, ganków i innych podobnych elementów, które nie mogą wykraczać poza tę linię o więcej niż 2 m;
- 2) **obiekty infrastruktury kanalizacyjnej** – wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 3) **obiekty infrastruktury wodociągowej** – studnie publiczne, urządzenia służące do magazynowania wód, pompownie wód, hydrofornie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu;

- 4) **obszar zabudowany** – należy przez to rozumieć obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony jego lub ich zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych na poziomie terenu;
- 5) **przeznaczenie terenu** – funkcja terenu identyfikowana przez obiekty z przeznaczeń terenu, które są dopuszczone na danym terenie;
- 6) **przeznaczenie podstawowe terenu** – część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie;
- 7) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 8) **sieci uzbrojenia** –przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także urządzenia monitoringu;
- 9) **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załączniki nr 1a i 1b do uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji.

3. Nie wymienione w ust. 2 oznaczenia rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatyczny.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

5. 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 stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

## **Rozdział 2.**

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

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako :

- 1) **biura** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków lub ich części, w których prowadzi się działalność biurową, projektową, bankową, administracyjną, kancelaryjną, pocztową, działalność instytucji i przedstawicielstw, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innego przeznaczenia terenu;
- 2) **gastronomia i rozrywka** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, obiektów działalności cateringowej oraz placówek gastronomiczno-rozrywkowych jak kluby bilardowe, kręgielnie, sale taneczne oraz obiektów do nich podobnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 3) **handel detaliczny małopowierzchniowy** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów o powierzchni sprzedaży do 500 m<sup>2</sup>, służących sprzedaży detalicznej, przystosowanych do przyjmowania klientów oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych, loteryjnych i zakładów sportowych, wraz z obiektami towarzyszącymi, nie należącymi do innego przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
- 4) **infrastruktura drogowa** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: place, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty do parkowania, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;

- 5) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej, obiekty infrastruktury wodociągowej, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 6) **obiekty kultury** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: obiekty upowszechniania kultury, takie jak domy kultury, mediateki, wypożyczalnie filmów, biblioteki i temu podobne; sale widowiskowe; obiekty imprez plenerowych, obiekty wystaw i ekspozycji, pracownie artystyczne, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 7) **obiekty sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: terenowe urządzenia sportowe, kryte urządzenia sportowe, wesole miasteczka, place zabaw, wieże widokowe, przystanie wodne, nabrzeża, pomosty, kąpieliska wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 8) **obsługa turystyki** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów zakwaterowania turystycznego takich jak: hotele, motele, pensjonaty, gospody, schroniska turystyczne, kempingi oraz obiekty kongresowe i konferencyjne wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 9) **usługi drobne** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, stolarskich, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczenia przedmiotów ruchomych wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 10) **zdrowie i opieka społeczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na budynki lub części budynków służących działalności leczniczej i świadczeń zdrowotnych.

2. Na każdym terenie dopuszcza się małą architekturę i urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na tym terenie.

#### § 5. Ustala się następujące zasady dotyczące ukształtowania **zabudowy i zagospodarowania terenów** :

- 1) poza innymi zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1.5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) nie dopuszcza się ogrodzeń o monolitycznych przęsłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 3) dla infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:
  - a) udziału powierzchni obszaru zabudowanego,
  - b) intensywności zabudowy,
  - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 4) dopuszcza się wyłącznie tablice reklamowe, których powierzchnia nie może być większa niż 6 m<sup>2</sup>;
- 5) nie dopuszcza się wolnostojących trwale związanych z gruntem nośników reklamowych;
- 6) maksymalna wysokość budowli nie może przekraczać 30 m, przy czym ograniczenie to nie dotyczy budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia.

§ 6. 1. Wyznacza się granice obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Obowiązuje rekultywacja obszaru i przekształcenie zgodnie z ustaleniami dla terenu oznaczonego symbolem IP-U.

§ 7. 1. Część obszaru planu - działka 212/1, znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy, na terenie którego obowiązują zakazy zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21 listopada 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego "Dolina Bystrzycy" (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 252, poz. 3735 oraz 2008 r. Nr 317, poz. 3921).

2. W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, teren oznaczony na rysunku planu symbolem:

- 1) IP-U należy do terenów zamieszkiwania zbiorowego;
- 2) 2MN należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 40°;
- 2) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 20m.

2. Ustalenia ust. 1 pkt 2 i 3 nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek przeznaczonych na sieci uzbrojenia, infrastrukturę drogową i infrastrukturę techniczną dla których obowiązują:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 2 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 2 m.

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W granicach obszaru objętego planem znajduje się stanowisko archeologiczne nr: 3/5/82-86 AZP: osada z epoki brązu i okresu halsztackiego, osada z epoki kamienia i I okresu brązu.

3. W obrębie stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 2 oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Obszar stanowiska archeologicznego należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia lub zadrzewienia.

§ 10. 1. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) w całym obszarze planu dopuszcza się sieci uzbrojenia;
- 2) w przypadku sytuowania sieci uzbrojenia i obiektów infrastruktury technicznej poza terenami dróg publicznych obowiązuje zapewnienie do nich dojazdu i dostępu;

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę, z wyjątkiem wody do celów spożywczych i bytowych, z indywidualnych ujęć wody,
- c) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

a) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- dopuszcza się odprowadzenie do rowów otwartych,
- dopuszcza się odprowadzenie siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem tiret czwarte,
- dopuszcza się zastosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie przedmiotowej nieruchomości lub odprowadzenie czystych wód opadowych do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- dla działek, na których sytuowana jest zabudowa jednorodzinna obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie nieruchomości, na której zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jest usytuowana,

b) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się:

- siecią kanalizacji sanitarnej,

- do zbiorników bezodpływowych.
- do indywidualnych biologicznych oczyszczalni ścieków;

5)w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zasilanie z:

- a) sieci gazowej.
- b) zbiorników indywidualnych;

6)w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła:

- a) tradycyjnych, przy czym obowiązuje używanie urządzeń grzewczych o dużej sprawności energetycznej i niskiej emisji zanieczyszczeń.
- b) opartych na źródłach energii odnawialnej z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

7)w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną :

- a) ustala się zaopatrzenie w energię z:
  - sieci elektroenergetycznej.
  - własnych źródeł energii odnawialnej z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.
- b) sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, przy czym dopuszcza się remonty i utrzymanie istniejącej sieci elektroenergetycznej jako napowietrznej.
- c) budowę stacji transformatorowych dopuszcza się, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty kontenerowe lub wbudowane w inne obiekty;

8)budowę stacji transformatorowych kontenerowych dopuszcza się z zapewnieniem do nich dojazdu;

9)przewody sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;

10)w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów :

- a) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych,
- b) na terenie nieruchomości obowiązuje zorganizowanie miejsca gromadzenia odpadów, zaleca się obudowanie takiego miejsca.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1)dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, o szerokości pasa drogowego, nie mniejszej niż 10m, przy czym w przypadku stosowania ciągów pieszo-jezdnych dopuszcza się minimalną szerokość 6 m;
- 2)w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12.5mx12.5 m.

§ 11. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 5%.

### **Rozdział 3. Ustalenia dla terenów**

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P-U** ustala się przeznaczenie:

1)podstawowe:

- a) produkcja,
- b) biura,
- c) gastronomia i rozrywka,
- d) handel detaliczny małopowierzchniowy.
- e) obiekty kultury,
- f) obiekty sportu i rekreacji,
- g) obsługa turystyki,

- h) usługi drobne.
- i) wytwarzanie energii elektrycznej z zastrzeżeniem ust. 2.
- j) wody powierzchniowe śródlądowe.
- k) zdrowie i opieka społeczna.
- l) zieleni parkowa;

2) uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa, z zastrzeżeniem ust. 3.
- b) infrastruktura drogowa.
- c) biologiczne oczyszczalnie ścieków;
- d) infrastruktura techniczna.

2. Wytwarzanie energii elektrycznej dopuszcza się wyłącznie przy pomocy ogniw fotowoltaicznych.

3. Zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w istniejącym obiekcie o funkcji mieszkaniowej, wskazanym na rysunku planu.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach odpowiednio: 6 m, 10 m i 12 m od linii rozgraniczających terenu, jak na rysunku planu;
  - 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
  - 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
  - 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 0,75;
  - 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 4;
  - 6) wysokość budynków nie może przekraczać 15 m;
  - 7) dopuszcza się:
    - a) dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z zastrzeżeniem pkt 9.
    - b) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 20°;
  - 8) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką lub płytą warstwową dachową w odcieniach ceglanych, białym, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 9;
  - 9) na 30% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 7 lit a oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 8;
  - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
  - 11) wzdłuż ulicy Glinianej, przy północnej linii rozgraniczającej terenu obowiązuje usytuowanie co najmniej pojedynczego rzędu drzew lub krzewów, przy czym dopuszcza się jego przerwanie w miejscach wjazdów na działki.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
- 1) dojazd do terenu dopuszcza się od dróg publicznych i wewnętrznych, znajdujących się poza obszarem opracowania planu;
  - 2) na każdej działce obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w liczbie, co najmniej:
    - a) dla biur – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) dla gastronomii i rozrywki – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej niż 1 miejsce,

- c) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego – 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, nie mniej niż 1 miejsce.
  - d) dla obiektów kultury – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
  - e) dla obiektów obsługi turystyki – 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe, nie mniej niż 1 miejsce.
  - f) dla obiektów sportu i rekreacji – 1 miejsce postojowe na 5 miejsc użytkowych i miejsc dla widzów.
  - g) dla zdrowia i opieki społecznej – 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej niż 1 miejsce.
  - h) dla zabudowy jednorodzinnej obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w liczbie, co najmniej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny.
  - i) dla zabudowy wielorodzinnej - 1,2 miejsca postojowego na lokal mieszkalny;
- 3) obowiązuje usytuowanie miejsc parkingowych o których mowa w pkt 2 na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe- zabudowa jednorodzinna;

2) uzupełniające:

- a) biura.
- b) gastronomia i rozrywka.
- c) handel detaliczny małopowierzchniowy,
- d) usługi drobne,
- e) zdrowie i opieka społeczna,
- f) infrastruktura drogowa.
- g) infrastruktura techniczna.

2. Dopuszcza się wyłącznie jeden budynek mieszkalny na jednej działce.

3. Dla budynków mieszkalnych obowiązuje wolnostojąca forma zabudowy.

4. Budynki mieszkalne można sytuować na działkach budowlanych nie mniejszych niż 1400m<sup>2</sup>.

5. Przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit a, b, c, d, e dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego.

6. Z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu.

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki nie może być większy niż 30%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 0,5;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 2;
- 6) wysokość budynków nie może przekraczać 10 m;
- 7) dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° z zastrzeżeniem pkt 10;
- 8) dla budynków gospodarczych oprócz dachów, o których mowa w pkt 7 dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10°;

9)w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 10;

10)na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 7 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 9.

8. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

1)dojazd do terenu dopuszcza się od ulicy Glinianej, znajdującej się poza obszarem opracowania planu;

2)na każdej działce zabudowy jednorodzinnej obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w liczbie, co najmniej 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny;

3)obowiązuje usytuowanie miejsc parkingowych o których mowa w pkt 2 na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

#### **Rozdział 4.**

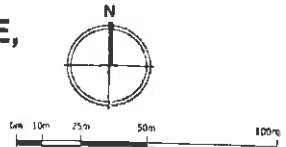
#### **Przepisy końcowe**

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

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

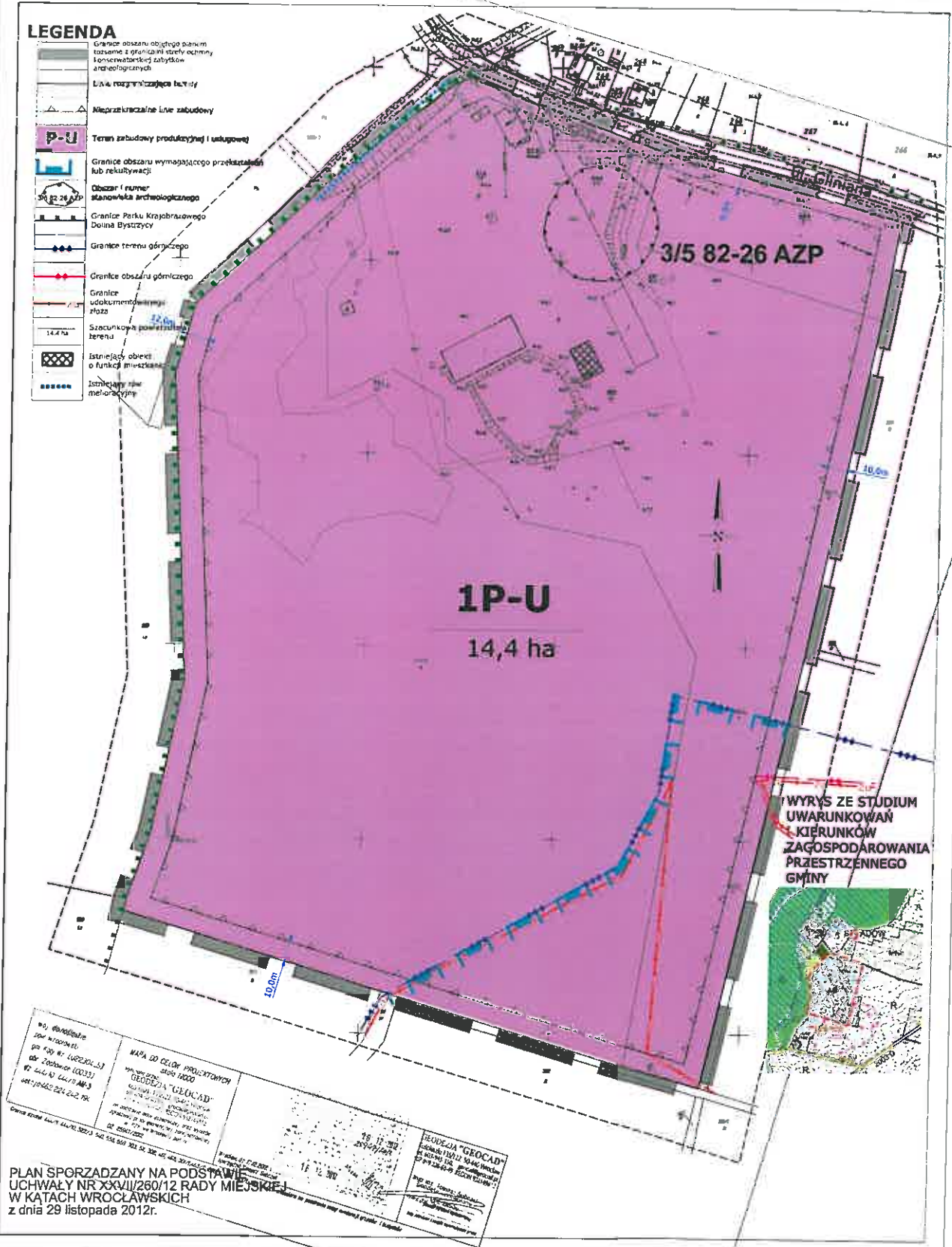


**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU ZACHOWICE,  
dla działek nr 212/1, 444/9, 444/10, 444/11  
RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000  
załącznik nr 1a**



**LEGENDA**

- Granice obszaru objętego planem (zgodnie z granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych)
- Linia rozprzeczająca linie
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- P-U** Teren zabudowy produkcyjnej i usługowej
- Granice obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji
- Obszar / numer stanowiska archeologicznego
- Granice Parku Krajoznawczego Dolina Bystrzycy
- Granice terenu górniczego
- Granice obszaru górniczego
- Granice udokumentowanego złoza
- Szczytkowa powierzchnia terenu
- Istniejące obiekty o funkcji mieszkalnej
- Istniejący teren meadowy



**WYRYS ZE STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY**






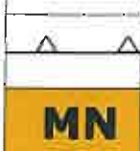
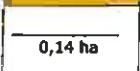
Woj. śląskie  
Powiat Zawonia  
ul. Żabowice 100/33  
ul. 1444 444/9-11  
ul. 212/1 212/1-2

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH  
SKALA 1:1000  
GEOCADA "GEOCAD"  
ul. Żabowice 100/33  
ul. 1444 444/9-11  
ul. 212/1 212/1-2

PLAN SPORZADZANY NA PODSTAWIE  
UCHWAŁY NR XXVII/260/12 RADY MIEJSKIEJ  
W KĄTACH WROCŁAWSKICH  
z dnia 29 listopada 2012r.

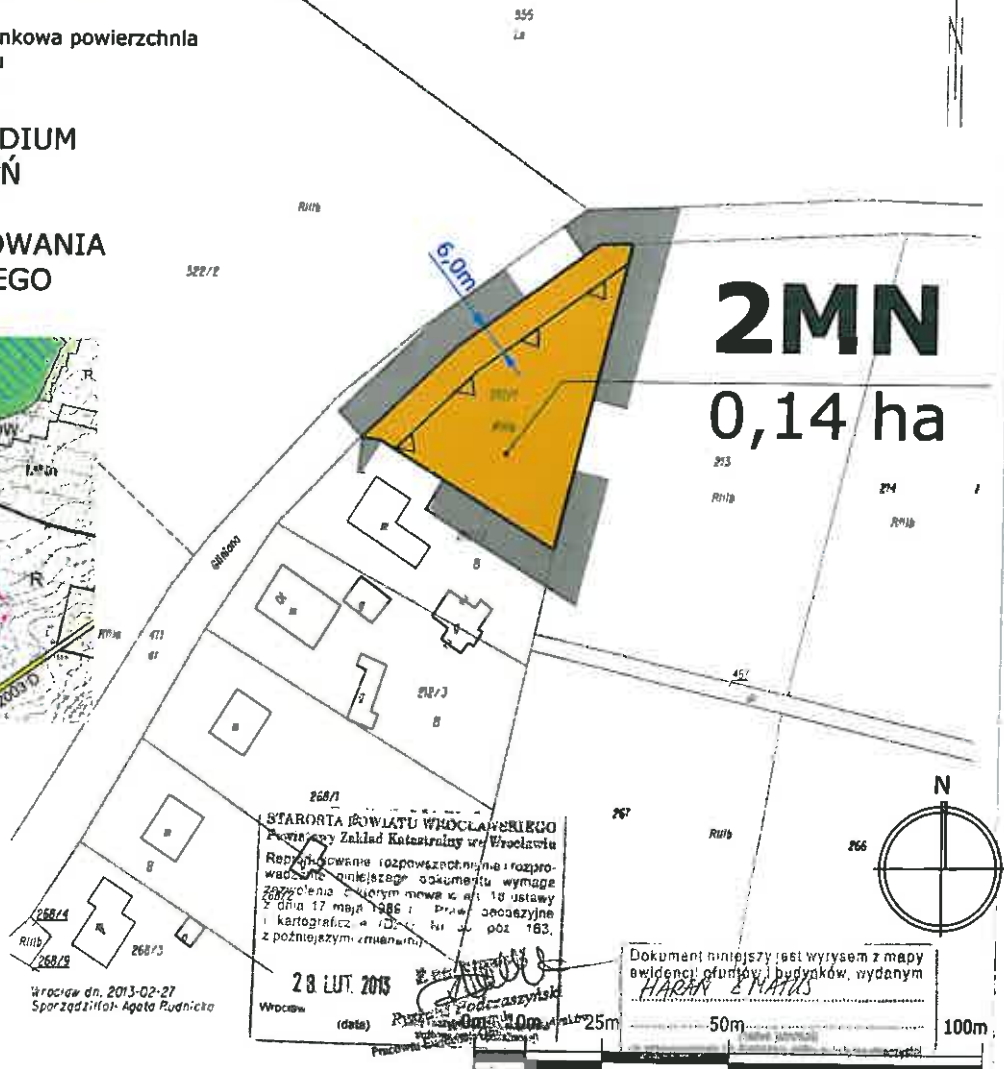
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBREBU ZACHOWICE, dla działek nr 212/1, 444/9, 444/10, 444/11 RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000 załącznik nr 1b

## LEGENDA

	Granice obszaru objętego planem tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
	Linie rozgraniczające tereny
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Szacunkowa powierzchnia terenu

Województwo: dolnośląskie  
Powiat: wrocławski  
Jednostka ewidencyjna: Katy Wrocławskie-obszar wiejski 022304\_5  
Obręb: Zachowice 0033  
**WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ**  
SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDYUM  
UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia .... stycznia 2014 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu**

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zachowice, dla działek nr 212/1, 444/9, 444/10, 444/11 wniesionej przez Dyrektora Dolnośląskiego Zespołu Parków Krajobrazowych pismem z dnia 19 grudnia 2013 r., data wpływu 27 grudnia 2013 r. w zakresie:

- 1) zmiany zaznaczenia przebiegu granicy Parku Krajobrazowego "Dolina Bystrzycy" na rysunku oraz w tekście mpzp, które są zdaniem wnoszącego uwagę błędne (pkt 1. pisma);
- 2) zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy (tak by przebiegała poza granicami działki nr 444/10), wprowadzenia zakazu zabudowy kubaturowej na terenie tej działki i przeznaczenia jej jako zieleni urządzonej lub teren rekreacyjny (pkt 2. pisma);
- 3) ograniczenia wysokości budowli z 30 m do 15 m. (pkt 3. pisma);
- 4) zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce 444/10 do 70% (pkt 4. pisma).

Przewodnicząca Rady miejskiej

**Zofia Kosińska**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia ... stycznia 2014 r.

**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**

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przewodnicząca Rady miejskiej

**Zofia Kozińska**

## Uzasadnienie

Uzasadnienie uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zachowice, dla działek nr 212/1, 444/9, 444/10, 444/11 wraz z podsumowaniem zgodnie z art. 55 ust. 3 i 42 pkt 2 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

Prace nad opracowaniem planu trwały od lutego 2013r., projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został zaopiniowany i uzgodniony przez ustawowo wskazane instytucje oraz przeszedł całą wymaganą przepisami prawa procedurę formalno-prawną.

W toku formalno-prawnym dotyczącym sporządzania planu, zgodnie z art. 46 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzona została strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, w tym również dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu.

Uchwalenie planu, ma na celu umożliwienie wprowadzenia zabudowy usługowej w obszarze wskazanym na rysunku planu, stanowiącym załącznik 1a, w tym obiektów turystycznych, rekreacji i gastronomii. Obowiązujący dotąd plan umożliwiał jedynie wykorzystanie tego obszaru pod obiekty przemysłowe. Z uwagi na swą atrakcyjność, działki 444/9, 444/10 i 444/11 predystynowane są do wykorzystania pod usługi.

Ustalenia planu dotyczące działki 212/1, znajdującej się na załączniku 1b umożliwiają uzupełnienie zabudowy wsi o zabudowę jednorodzinną.

Do projektu złożono uwagę która została szczegółowo rozpatrzona i omówiona w pkt. 3.

### 1. Sposób uwzględnienia ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko

Prace nad prognozą prowadzone były równolegle z pracami nad projektem planu, we współpracy z zespołem opracowującym projekt planu. Przed opracowaniem planu sporządzono również opracowanie ekofizjograficzne.

W konsekwencji tych prac stworzono dokument zawierający ustalenia respektujące zasady zrównoważonego rozwoju. Zgodnie z konkluzją zawartą w Prognozie oddziaływania na środowisko „Ustalenia analizowanego planu miejscowego są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska i życia człowieka, a koniecznością rozwoju urbanistycznego i ekonomicznego gminy. Zaprezentowane rozwiązania są zgodne z ustawodawstwem odrębnymi dokumentami planistycznymi obowiązującymi na terenie gminy i wykorzystują instrumenty planistyczne służące do zrównoważonego rozwoju terenów zurbanizowanych. Ustalenia planu nie ingerują w tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych i zawierają rozwiązania korzystne dla środowiska, dlatego prognoza nie prezentuje rozwiązań alternatywnych do proponowanych w ustaleniach planu uznając, że zaproponowane ustalenia są najkorzystniejsze dla środowiska w kontekście istniejących uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy.”

### 2. Opinie właściwych organów

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko został przedstawiony do zaopiniowania i uzgodnienia Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska i otrzymał pozytywną opinię oraz uzgodniony bez uwag w zakresie terenów położonych w granicach Parku Krajobrazowego "Doliny Bystrzycy".

Projekt planu został przedstawiony do opiniowania i uzgodnienia również Państwowemu Wojewódzkiemu Inspektorowi Sanitarnemu i Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu. Organy te nie przedstawiły stanowiska w wyznaczonym terminie, co tym samym uważa się za równoznaczne z zaopiniowaniem i uzgodnieniem projektu planu bez uwag, zgodnie z art. 24 oraz art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### 3. Zgłoszone uwagi i wnioski

Do procedury planistycznej nie zgłoszono wniosków w związku z ogłoszeniem i obwieszczeniem o ogłoszeniu do przystąpienia do planu (w zw. z ar. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647)).

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu złożono jedną uwagę. Uwagę złożył Dyrektora Dolnośląskiego Zespołu Parków Krajobrazowych.

**Uwaga nie została uwzględniona w związku z następującym uzasadnieniem:**

**1) w zakresie zmiany zaznaczenia przebiegu granicy Parku Krajobrazowego "Dolina Bystrzycy" na rysunku oraz w tekście m.p.zp. które są zdaniem wnoszącego uwagę błędne (pkt 1.pisma)**

Nie uwzględnia się uwagi, uznając ją jako bezzasadną. W projekcie planu odzwierciedlono granice Parku Krajobrazowego "Dolina Bystrzycy", wskazane przez Regionalnego Ochrony Dyrektora Środowiska we Wrocławiu.

W trakcie procedury planistycznej, przeprowadzonej zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wystąpiono do odpowiednich instytucji z zawiadomieniem o przystąpieniu do sporządzenia planu. W efekcie tego zawiadomienia, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu, sformułował wniosek do planu (pismo nr WSl.411.103.2013.KM z dnia 15 marca 2013r.), wskazując między innymi, iż w obszarze opracowania planu jedynie działka 212/1 znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego "Dolina Bystrzycy". Takie też granice przyjęto w projekcie planu, zarówno na rysunku, jak i w treści uchwały. Granice takie dostępne są również w udostępnianych przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowiska warstwach mapowych, dostępnych w geoportalu.

Należy tu zwrócić uwagę, iż zgodnie z art. 16 ust. 7 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w części dotyczącej parku krajobrazowego wymagają uzgodnienia z właściwym miejscowo regionalnym dyrektorem ochrony środowiska, a nie dyrektorem parku krajobrazowego. Zgodnie również z art. 17 pkt 6 lit. a, trzecie tiret ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wszystkie projekty planów miejscowych podlegają opiniowaniu przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Tak więc i przedmiotowy projekt planu uzyskał pozytywną opinię i został pozytywnie uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, który nie wnosił uwag co do odzwierciedlenia granic Parku Krajobrazowego "Doliny Bystrzycy" przyjętych w projekcie planu.

W efekcie pozytywnego uzgodnienia RDOŚ (postanowienie WPN.610.50.2013.GK z dnia 21 maja 2013r.), Dyrektor Dolnośląskiego Zespołu Parków Krajobrazowych wniósł do Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska zażalenie na to postanowienie, które zostało ponownie przeanalizowane przez RDOŚ, z uwzględnieniem materiałów archiwalnych służb Wojewody i zgodnie ze stanowiskiem RDOŚ z dnia 4 czerwca 2013 r. ponownie nie dopatrzone się błędów w odzwierciedlonych w projekcie planu granicach Parku Krajobrazowego. Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska natomiast, postanowieniem z 25.06.2013 r. stwierdził niedopuszczalność wniesienia zażalenia na decyzję RDOŚ we Wrocławiu w sprawie uzgodnienia projektu planu. W związku z powyższym brak jest obecnie przesłanek do zmiany stanowiska i projektu w tym względzie.

**2) w zakresie zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy (tak by przebiegała poza granicami działki nr 444/10), wprowadzenia zakazu zabudowy kubaturowej na terenie tej działki i przeznaczenia jej jako zieleni urządzonej lub teren rekreacyjny (pkt 2.pisma)**

Nie uwzględnia się uwagi, uznając ją jako bezzasadną. Nie ma bowiem przeciwwskazań do dopuszczenia zabudowy na tej działce, zwłaszcza że w obecnie obowiązującym planie zabudowa jest dopuszczona. Projekt planu przeszedł uzgodnienia z organami odpowiedzialnymi za ochronę środowiska i został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, który nie wnosił zastrzeżeń dotyczących możliwości usytuowania zabudowy na działce.

Nie ma również bezwzględnej potrzeby przeznaczenia działki jako zieleni urządzonej lub teren rekreacyjny, ponieważ tuż za drogą (ul. Gliniana) znajduje się boisko i teren rekreacyjny dla wsi. W okolicy nie brakuje również terenów zieleni ogólnodostępnej. Należy jednak podkreślić, że zarówno wykorzystanie działki jako terenu rekreacyjnego, jak i terenu zieleni jest możliwe do realizacji w świetle zapisów przyjętych w planie, z uzupełnieniem tych funkcji dopuszczonymi w planie usługami.

**3) w zakresie ograniczenia wysokości budowli z 30 m do 15 m. (pkt 3. pisma)**

Nie uwzględnia się uwagi, uznając ją jako bezzasadną. Teren jest pozostałością przemysłową i był zabudowany budynkami i budowlami o znacznych wysokościach. Do niedawna stał tam wysoki komin, który stanowił dominantę w krajobrazie. Wysokość do 30 m dotyczy wyłącznie budowli i może stanowić ciekawy akcent architektoniczno-urbanistyczny. Projekt planu przeszedł uzgodnienia z organami odpowiedzialnymi za ochronę środowiska i został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a także Wojewódzkiego Konserwatora zabytków, którzy nie wnosili zastrzeżeń co do przyjętych parametrów zabudowy i zagospodarowania.

*4)w zakresie zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce 444/10 do 70% (pkt 4. pisma)*

Nie uwzględnia się uwagi, uznając ją jako bezzasadną. Ustalona w planie wielkość powierzchni biologicznie czynnej w postaci nie mniej niż 30% powierzchni działki, przekracza tego typu wskaźniki stosowane dla zabudowy usługowej i przemysłowej. Dla takiej zabudowy zazwyczaj w planach ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej pomiędzy 10% a 15% powierzchni działki. W przypadku jednak przedmiotowej działki, z uwagi na jej położenie i istniejącą zielenią na działce podniesiono minimalne wymagania do 30%, co uznaje się za wystarczające, mając równocześnie na uwadze potrzebę wystąpienia innych przeznaczeń na działce, jak teren zabudowany, czy też powierzchnie dojazdów i parkingów. Projekt planu przeszedł uzgodnienia z organami odpowiedzialnymi za ochronę środowiska i został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a także uzgodniony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, którzy nie wnosili zastrzeżeń dotyczących przyjętych parametrów zabudowy i zagospodarowania. Zielenią wysoka na działce jest chroniona przepisami odrębnymi, a obecność innych terenów zielonych w okolicy powoduje, że nie ma w tym obszarze deficytu zieleni.

**4. Wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko**

Postępowanie dotyczące transgranicznego oddziaływania na środowisko nie było prowadzone.

**5. Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu**

Przewidywane metody analizy realizacji postanowień projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod kątem wpływu na środowisko mogą się odnosić do:

1. oddziaływania projektowanego zagospodarowania terenu,

2. przestrzegania ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu, ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustaleń dotyczących wyposażenia w infrastrukturę techniczną, ochrony i kształtowania środowiska i ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Ad. 1) W zakresie oddziaływania projektowanego zagospodarowania terenu na środowisko:

- w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których wydano decyzję o uwarunkowaniach środowiskowych, obowiązywać będzie monitoring środowiska w zakresie i metodach określonych w wydanej decyzji,

- w odniesieniu do pozostałych terenów może to być monitoring państwowy środowiska, prowadzony przez odpowiednie organy administracji państwowej, powołane do badania stanu środowiska,

- w przypadku skarg mieszkańców na uciążliwość prowadzonej działalności w oparciu o uchwalony plan, analizę realizacji mpzp i badanie skażenia środowiska powinien przeprowadzić odpowiedni organ administracji.

Ad. 2) W zakresie realizacji przestrzegania ustaleń mpzp powinny być okresowe przeglądy zainwestowania obszaru i realizacji mpzp, wykonywane przez administrację samorządową na potrzeby oceny prowadzonej polityki przestrzennej. Częstotliwość okresowych przeglądów powinna być zgodna z przepisami szczególnymi (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).