



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 17 kwietnia 2019 r.

Poz. 2680

### UCHWAŁA NR VI/106/19 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 28 marca 2019 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późniejszymi zmianami), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), w związku z uchwałą nr XXXI/414/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 maja 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice, oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie przyjętej uchwałą nr XXXIX/513/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 22 lutego 2018 r. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice zwany dalej planem.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
2. 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 3;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 4.

#### **Rozdział 1.**

**§ 2. 1.** Plan obejmuje część obrębu Pietrzykowice, w tym 2 tereny: istniejącego terenu sportu i rekreacji oraz zabudowy mieszkaniowej przy ul. Diamentowej.

2. Granicę 2 terenów objętych planem określono na rysunkach planu w skali 1: 1000, stanowiących załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.

#### **§ 3.** 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20 kV;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
- 7) granica obszaru ograniczonego użytkowania dla obiektu technicznego zlokalizowanego w kompleksie wojskowym nr 4576 Pietrzykowice.

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

#### § 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowią uzupełnienie lub wzbogacają funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 4) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie ściany budynku w odniesieniu do wskazanej linii rozgraniczającej terenu; regulacji tej nie podlegają: zadaszenia nad wejściami do budynków, balkony, wykusze, loggie, gzymsy i okapy nie przekraczające tej linii o więcej niż 1,5 m, tarasy bez podpiwniczenia, rampy i podesty, części podziemne obiektów budowlanych, infrastruktura techniczna w tym obiekty kontenerowe; dla budynków towarzyszących funkcji podstawowej linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, balkony, galerie, werandy, zadaszenia wejściowe, rampy, podesty, schody zewnętrzne, tarasy bez podpiwniczenia i okapy, które mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5m;
- 6) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki lub terenu; powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynku w stanie wykończonym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy;
- 7) 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;
- 8) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia budowlane pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

#### § 5. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) teren usług sportu i rekreacji – oznaczony symbolem US;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczone symbolem MN/U;
- 4) teren elektroenergetyki - oznaczony symbolem E;
- 5) drogi publiczne klasy dojazdowej - oznaczone symbolem KDD;
- 6) droga wewnętrzna – oznaczona symbolem KDW;
- 7) publiczne ciągi pieszo-jezdne - oznaczone symbolem KDX.

#### § 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy; z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi w planie miejscowym.

#### § 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.

1. Działalność usługowa nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji.

2. W granicach terenów MN ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz prowadzenia działalności usługowej w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych), lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna, kamienia oraz tworzyw sztucznych.

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

- 1) na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach MN/U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) na terenie US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej i krajobrazy kulturowe.

2. Ustala się dla terenów 1US i 1KDW strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów dróg dojazdowych KDD i publicznych ciągów pieszo-jezdnych KDX obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

**§ 10.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. W obszar objęty planem znajduje się w granicach trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP 319 „Subzbiornik Prochowice–Środa Śląska”.

**§ 11.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:

- 1) w granicach terenów MN:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 700 m<sup>2</sup>;
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 450 m<sup>2</sup>;
- 2) w granicach terenów MN/U:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 700 m<sup>2</sup>;
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 450 m<sup>2</sup>;
  - c) dla zabudowy usługowej = 500 m<sup>2</sup>;
- 3) w granicach terenu US = 500 m<sup>2</sup>;
- 4) w granicach pozostałych terenów oraz dla działek w granicach terenów MN, MN/U i US pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną i parkingi = 4 m<sup>2</sup>.

2. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów działek:

- 1) w granicach terenów MN:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 8 m;
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 8 m;
- 2) w granicach terenów MN/U:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 8 m;
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 8 m;
  - c) dla zabudowy usługowej = 20 m;
- 3) w granicach terenu US = 20 m;
- 4) w granicach pozostałych terenów oraz dla działek w granicach terenów MN, MN/U i US pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną i parkingi = 2 m.

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 110°.

**§ 12.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne: ustala się pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20 kV, w odległości 3 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej licząc w każdą stronę, w którego granicach obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m,
- 3) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

2. W granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla obiektu technicznego zlokalizowanego w kompleksie wojskowym nr 4576 Pietrzykowice, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające z *Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego nr 11 z dnia 8 stycznia 2003 r. w sprawie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla wojskowego kompleksu 4576 w Pietrzykowicach*.

3. Ze względu na położenie terenów objętych planem w zasięgu strefy ochronnej dla obiektu technicznego zlokalizowanego w kompleksie wojskowym nr 4576 Pietrzykowice, ustanowionej decyzją lokalizacyjną *Komisji Planowania przy Radzie Ministrów nr 02/78 z dnia 10 stycznia 1978 r.*, ustala się jako nieprzekraczalne wysokości obiektów budowlanych następujące rzędne:

- 1) dla terenów 1US i 1KDW – maksymalnie 142,4 m n.p.m.;
  - 2) dla terenów: 1.MN, 1MN/U, 1KDX, 3KDX i 5KDX – maksymalnie 145,6 m n.p.m.;
  - 3) dla terenów: .2MN, 2MN/U, 1KDD, 2KDX, 4KDX, 6KDX i 7KDX – maksymalnie 147,2 m n.p.m..
4. Nie ustala się zakazu zabudowy ze względu na brak terenów wymagających takich ustaleń.

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

#### 1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami publicznymi klasy dojazdowej KDD;
- 2) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 3) ustala się minimalne parametry dla nie wyznaczonych na rysunku planu dojazdów wewnętrznych służących do obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) szerokość nie mniej niż 10m,
  - b) obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5 m x 5 m,
  - c) w przypadku wydzielania dojazdów nieprzelotowych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m.
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
  - b) dodatkowe 1 miejsce parkingowe na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług związanych z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym,
- 5) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych,
- 6) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części,
- 7) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### 2. Infrastruktura techniczna:

- 1) ustala się realizację dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1, w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się prowadzenie podziemnej dystrybucyjnej infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych i wewnętrznych;

3) dopuszcza się realizację wyłącznie podziemnej infrastruktury technicznej.

3. Zaopatrzenie w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

4. Kanalizacja sanitarna:

1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków.

5. Kanalizacja deszczowa:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo lub z zastosowaniem zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora, lub do kanalizacji deszczowej;

2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

6. Elektroenergetyka:

1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych o mocy większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.

7. Zaopatrzenie w gaz:

1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.;

2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW;

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną;

10. Gospodarka odpadami:

1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

**§ 14.** Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów.

**§ 15.** 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%.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 16.** Wyznaczają się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi wbudowane w budynki mieszkalne lub w budynkach wolnostojących, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) zieleń urządzona;
- 4) infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,
  - b) maksymalny:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 0,45;
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 0,50;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego nie więcej niż 0,30;
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie więcej niż 0,35;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego nie mniej niż 30%,
  - b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie mniej niż 25%;
- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m, lecz nie więcej niż rzędne określone w § 12 ust. 3,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynki mieszkalne: dachy o kącie nachylenia połaci w zakresie od 25° do 45°,
  - b) budynki gospodarcze: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°,
  - c) garaże: dachy o kącie nachylenia połaci w zakresie od 25 do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 7) w wiatkach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 8) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
  - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej nr 347 przebiegającej stycznie do granicy obszaru objętego planem;
  - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,
  - c) 6 m od linii rozgraniczających publicznych ciągów pieszo-jezdnym KDX.

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w kolorze ceglastym, brązowym, grafitowym lub czarnym.

5. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 700 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego;
- 2) 450 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;
- 3) 500 m<sup>2</sup> pod zabudowę usługową;
- 4) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną i zieleni urządzoną.

§ 17. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U i 2MN/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa.
- 3) zabudowa usługowa;

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) usługi wbudowane w budynki mieszkalne lub w budynkach wolnostojących, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
- 3) infrastruktura techniczna;
- 4) parkingi;
- 5) zieleni urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,
  - b) maksymalny:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 0,45;
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 0,50;
    - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej = 0,55;
    - dla zabudowy usługowej = 0,50;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego nie więcej niż 0,30;
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie więcej niż 0,35;
  - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie więcej niż 0,40;
  - d) dla zabudowy usługowej nie więcej niż 0,35;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego nie mniej niż 30%,
  - b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie mniej niż 25%,
  - c) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej nie mniej niż 25%,
  - d) w zabudowie usługowej nie mniej niż 25%;



5) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m, lecz nie więcej niż rzędne określone w § 12 ust. 3,
- b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

6) geometria dachów:

- a) budynki mieszkalne: dachy o kącie nachylenia połaci w zakresie od 25° do 45°,
- b) budynki usługowe i gospodarcze: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°,
- c) garaże: dachy o kącie nachylenia połaci w zakresie od 25 do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;

7) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;

8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):

- a) 10 m od linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej nr 347 przebiegającej stycznie do granicy obszaru objętego planem,
- b) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
- c) 6 m od linii rozgraniczających publicznych ciągów pieszo-jezdnym KDX.

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w kolorze: ceglastym, brązowym, grafitowym lub czarnym.

5. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 700 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego;
- 2) 450 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;
- 3) 1500 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 4) 500 m<sup>2</sup> pod zabudowę usługową;
- 5) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleń urządzone.

**§ 18.** Wyznacza się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem 1E.

1. Przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleń urządzone.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny = 1,0;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 1,0;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10%;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynku nie większa niż 4 m, lecz nie więcej niż rzędne określone w § 12 ust. 3,
- b) wysokość budowli w nie większa niż 8 m, lecz nie więcej niż rzędne określone w § 12 ust. 3,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej,

- 5) geometria dachów: dachy o dowolnej geometrii;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 1.0 m od linii rozgraniczających terenu (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu).

4. Ustala się stosowanie dowolnego pokrycia dachów, z wyłączeniem niemalowanej blachy falistej lub trapezowej.

**§ 19.** Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1US.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleń urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny = 0,30;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m, lecz nie więcej niż rzędne określone w § 12 ust. 3,
- b) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może przekraczać jednej;

5) geometria dachów: dachy o dowolnej geometrii;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu).

4. Ustala się stosowanie dowolnego pokrycia dachów, z wyłączeniem niemalowanej blachy falistej lub trapezowej.

**§ 20.** Wyznacza się teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) zieleń urządzona.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m (zgodnie z rysunkiem planu);

**§ 21.** Wyznacza się tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDX do 7KDX.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 5 - 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 22.** Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających 4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

**§ 24.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*G. Pacyna*

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI PIETRZYKOWICE

## RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000






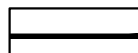
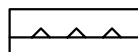


ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH  
Z DNIA

OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO  
WROCŁAW, DNIA

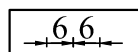
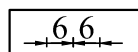


### LEGENDA:

#### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
-  DROGA WEWNĘTRZNA
-  LINIE RÓZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" DLA OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
-  GRANICA OBSZARU OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA OBIEKTU TECHNICZNEGO ZLOKALIZOWANEGO W KOMPLEKSIE WOJSKOWYM NR 4576 PIETRZYKOWICE

#### OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  OBSZAR PLANU LEŻY W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 319 "Prochowice - Sroda Śląska"
-  WYMIARY W METRACH

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE  
UCHWAŁA NR VII/57/15 Z DNIA 30 KWIEŹNIA 2015 R.  
DLA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM

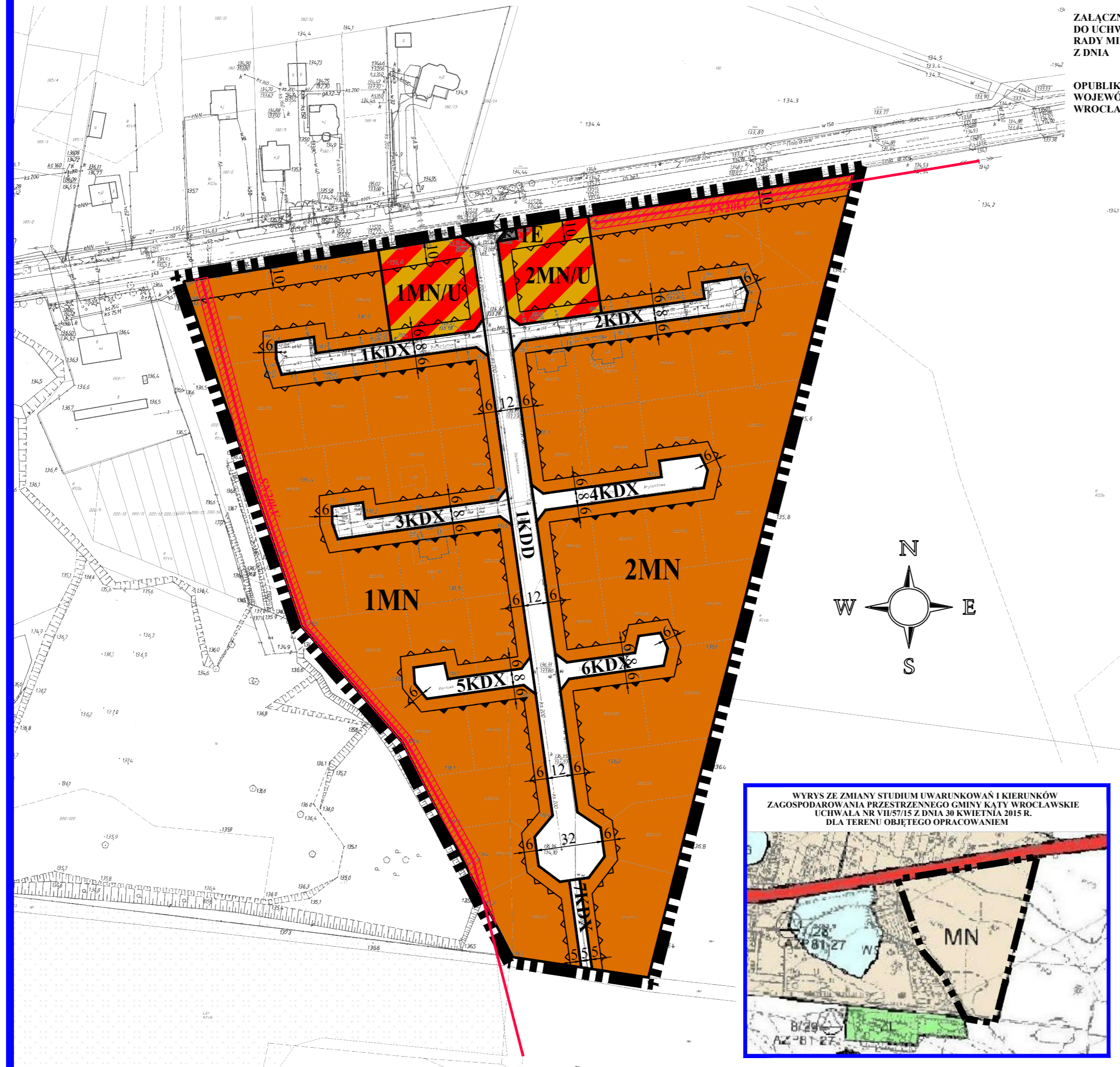


UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR XXXI/414/17 Z DNIA 25.05.2017R.  
POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM WYNOŚI OK. - 0,4ha

PRACOWNIA PROJEKTOWO - USŁUGOWA <b>Witkowski &amp; Sławik s.c.</b> ul. Krótka 5, 57-100 Strzelin, e-fax 71 716 55 49	
TEMAT: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI PIETRZYKOWICE	
CZĘŚĆ: <b>RYSUNEK PLANU</b>	SKALA 1:1000
ZESPOŁ AUTORSKI: mgr Lesław Witkowski mgr inż. Marcin Sławik	DATA 01.2019

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI PIETRZYKOWICE

## RYSUNEK PLANU



ZALĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY NR  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH  
Z DNIA

OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO  
WROCŁAW, DNIA

SKALA 1:1000



### LEGENDA:

#### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- E TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- KDD DROGA PUBLICZNA KLASY DOJAZDOWEJ
- KDX PUBLICZNY CIĄG PIESZO-JEZDNY
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PAS TECHNOLOGICZNY OGRANICZONEGO ZAGOSPODAROWANIA OD ISTNIEJĄCYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH SN 20kV

#### OZNACZENIA INFORMACYJNE

- SN20kV ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN 20kV
- OBSZAR PLANU LEŻY W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WOD PODZIEMNYCH NR 319 "Prochowice - Środa Śląska"
- WYMIARY W METRACH



UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR XXXI/414/17 Z DNIA 25.05.2017R.  
POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM WYNOŚI OK. - 7,3ha

PRACOWNIA PROJEKTOWO - USŁUGOWA <b>Witkowski &amp; Sławik s.c.</b> ul. Krótka 5, 57-100 Strzelim, e-fax 71 716 55 49	
TEMAT:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI PIETRZYKOWICE
CZĘŚĆ:	<b>RYSUNEK PLANU</b>
ZESPÓŁ AUTORSKI:	mgr Lesław Witkowski mgr inż. Marcin Sławik
SKALA:	1:1000
DATA:	01.2019

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/106/19  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 28 marca 2019 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice 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 miejscowego nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VI/106/19  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 28 marca 2019 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego wsi Pietrzykowice 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 rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).