

**UCHWAŁA NR XXI/233/2004  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 26 października 2004 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kilianów-  
Szymanów**

(Wrocław, dnia 30 listopada 2004 r.)

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 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. z 1999 r. Dz. U. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) oraz w nawiązaniu do uchwały nr LIV/384/02 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 września 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kilianów-Szymanów, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru działek nr: 97/1, 97/2, 98, 99, 100, 101 i fragmentu działki nr 54/2 obrębu Kilianów-Szymanów, gmina Kąty Wrocławskie.

**Dział I**

**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 2.** 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,68 ha.

2. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linie rozgraniczające ulice, oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy,
- 5) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,

- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakazu zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- 7) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych,
- 8) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest prawne umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej i niezbędnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu zasad kompozycji urbanistycznej. Plan ma również za zadanie obronę interesu publicznego, głównie w zakresie komunikacji, inżynierii i wymogów ochrony środowiska.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
2. **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy ustaw z aktami wykonawczymi,
3. **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1.000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
4. **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony odpowiednim symbolem,
5. **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć funkcje ustalone dla terenu,
6. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu i określoną w niniejszej uchwale dla danego terenu, której nie może przekroczyć żaden element budynku. Dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez takie elementy jak: gzymsy, balkony i tarasy, jednak nie więcej niż o 1 m.

§ 4. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1.000, stanowiący załącznik do uchwały.

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

- 1) granica opracowania,
- 2) linie rozgraniczające,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) symbole terenów.

## Dział II

### PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

#### Rozdział 1

##### Przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania

§ 5. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN - zabudowa jednorodzinna wolno stojąca**.

2. Ustala się zakaz łączenia funkcji mieszkaniowej z usługami uciążliwymi.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki,

- 2) linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi KD i 14 m od drogi Kąty Wrocławskie - Kamionna,
- 3) zakaz lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 4 m od granic działek,
- 4) zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnych,
- 5) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- 6) maksymalna wysokość budynków nieprzekraczająca wysokości 8 m licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu,
- 7) poziom parterów położony nie wyżej niż 40 cm nad poziomem gruntu,
- 8) zastosowanie dachów stromych o symetrycznych połaciach nachylonych pod kątem 40-45 stopni, krytych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
- 9) usytuowanie co najmniej dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, na każdej działce; zakaz lokalizacji garaży wolno stojących,
- 10) udział zieleni w powierzchni działki - co najmniej 30%,
- 11) obsługa komunikacyjna nieruchomości wyłącznie od drogi KD,
- 12) lokalizacja słupowej stacji transformatorowej na terenie MN w pasie 6 m od drogi Kąty Wrocławskie - Kamionna.

4. Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenu z obsługą komunikacyjną od drogi głównej na okres do 12 miesięcy, pod warunkiem uzyskania zgody administratora drogi.

**§ 6. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD - droga dojazdowa**.**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m,
- 2) utwardzony pas jezdni o szerokości co najmniej 5,5 m,
- 3) chodnik o szerokości co najmniej 1,5 m.

3. Realizacja przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, nie stanowi zadania celu publicznego.

**§ 7. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **W - rów melioracyjny**.**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje:

- 1) zakaz budowy budynków i budowli niezwiązanych z potrzebami melioracji,
- 2) zakaz budowy budowli bez uzgodnienia z administratorem rowu.

2. Realizacja przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, stanowi zadanie celu publicznego.

## **Rozdział 2**

### **Infrastruktura techniczna**

**§ 8. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:**

1. Linie rozgraniczające dróg oznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego. Projektowane oraz istniejące sieci w miarę ich modernizacji należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg.
2. Dopuszczalne są odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1, przy zachowaniu ustaleń zasad zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w rozdziale 1.

3. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

**§ 9.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1. Zaopatrzenie w wodę z sieci lokalnej, na warunkach określonych przez administratora sieci.
2. Rozbudowę sieci wodociągowej, o której mowa w pkt 1, na obszarach objętych planem należy dokonać poprzez sieci rozdzielcze, położone w liniach rozgraniczających dróg.

**§ 10.** W zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się wyposażenie wszystkich obszarów zainwestowania w zbiorniki bezodpływowe z systematycznym ich oczyszczaniem, do czasu wykonania sieci kanalizacji sanitarnej.

**§ 11.** W zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i posesji bezpośrednio do gruntu. Odprowadzenie wód deszczowych z dróg dojazdowych do rowu melioracyjnego na warunkach uzgodnionych z administratorem rowu.

**§ 12.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie na obszarach objętych planem wszystkich działek budowlanych poprzez linie kablowe niskiego napięcia.

**§ 13.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1. Zaopatrzenie w gaz z sieci lokalnej, na warunkach określonych przez administratora sieci.
2. Rozbudowę sieci gazowej, o której mowa w pkt 1, na obszarach objętych planem należy dokonać poprzez sieci rozdzielcze, położone w liniach rozgraniczających dróg.

**§ 14.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zastosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zasilane: energią elektryczną, gazem lub olejem.

### **Rozdział 3**

#### **Wymogi w zakresie ochrony środowiska**

**§ 15.** Uciążliwości oraz szkodliwości związane z przeznaczeniem inwestycji w zakresie emisji: zanieczyszczeń wód i powietrza, substancji złośliwych, hałasu, wibracji, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie mogą wykroczać poza granice władającego działką.

**§ 16.** W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi ustala się ich selekcjonowanie i wywóz na składowisko odpadów na podstawie umów cywilno-prawnych zawieranych przez właścicieli posesji, zgodnie z zasadami ustalonymi przez władze gminy.

**§ 17.** Na obszarze planu należy zachować warunki zawarte w rozporządzeniu Wojewody Wrocławskiego Nr 17 z dnia 27 października 1998 r. w sprawie utworzenia i ochrony Parku Krajobrazowego "Dolina Bystrzycy" (Dz. Urz. Woj. Wrocławskiego z 1998 r. Nr 19, poz. 210).

### **Rozdział 4**

#### **Wymogi dotyczące ochrony zabytków**

§ 18. Ustala się konieczność prowadzenia prac ziemnych pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim Inspekcji Zabytków Archeologicznych Państwowej Służby Ochrony Zabytków, a w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych rozpoczęcie ratowniczych badań wykopaliskowych.

### **Dział III**

#### **PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 19. Dla obszaru objętego niniejszym planem ustala się dla terenu **MN** - zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej zakaz podziałów nieruchomości na działki mniejsze niż 0,08 ha.

§ 20. Dla obszaru objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kilianów-Szymanów gminy Kąty Wrocławskie, zatwierdzonego uchwałą nr XXX/234/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 października 1996 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego z dnia 30 grudnia 1996 r. Nr 17, poz. 172).

§ 21. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w przypadku jej zbycia, zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na 5%.

§ 22. Wykonanie uchwały w zakresie realizacji niniejszego planu powierza się Burmistrzowi Miasta Kąty Wrocławskie.

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