

**UCHWAŁA NR XXXVIII/356/09**  
**RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 27 listopada 2009 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pełcznica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458., z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr V/49/07 z dnia 23 lutego 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w południowej części obrębu, oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie” uchwalonym przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr LVI/403/2006 z dnia 12 października 2006 r. uchwała się, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pełcznica, zwaną dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2.
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

**Rozdział 1**

**§ 2.** 1. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym wsi Pełcznica, położony w północno-zachodniej części wsi Pełcznica, graniczący z drogą powiatową nr 1606D.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Przedmiot ustaleń planu

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).
  2. W planie nie określa się:
    - 1) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
    - 2) granic obszarów wymagające przekształceń lub rekultywacji;
    - 3) granic terenów służące organizacji imprez masowych;
    - 4) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.
  - 5) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

#### § 4. Ustalenia i oznaczenia planu

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem.
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów.
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.
  2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.
  3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

#### § 5. Wyjaśnienie pojęć

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
- 3) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi.
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym lub funkcji dopuszczalnej - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym.
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy.
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy budynków na działce (mierzonej po zewnętrznym obrysie budynków) do powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
- 8) usługach - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów: handlu, gastronomii i rzemiosła, kultury i rozrywki, hoteli i moteli, instytucji finansowych, ubezpieczeniowych, społecznych, gospodarczych i politycznych, jednostek projektowych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi, obsługi ośrodków dyspozycji pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania na terenach sąsiadujących o odmiennych funkcjach tj. ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń i hałasu.
- 9) drogach wewnętrznych – należy rozumieć drogi nie będące drogami publicznymi, a stanowiące dojazdy do terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne, wydzielane i utrzymywane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych przez właściciela terenu.

- 10) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.
- 11) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne.**

#### **§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. W granicach obszaru objętego planem wprowadza się strefę ochrony zabytków archeologicznych wyznaczoną dla obszaru intensywnego osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego.

2. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. Powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę przed rozpoczęciem inwestycji tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego przyjęcie zgłoszenia wykonywanych robót, zgodnie z wymogami prawa budowlanego.

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

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne.

- 1) Dla projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu o szerokości 30 m (po 15 m od osi linii).
- 2) Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 20 kV ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu o szerokości 10 m (po 5 m od osi linii).
- 3) W ww strefach ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;
  - b) obowiązek uzgodnienia z zarządcą sieci lokalizacji innych obiektów i urządzeń oraz zagospodarowania terenów w zasięgu strefy;
  - c) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dojazdu i dostępu do przewodów i słupów nośnych linii;
  - d) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej (drzew i krzewów) oraz zalesiania bez uzgodnienia z zarządcą linii;
  - e) zakaz lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo oraz lokalizacji urządzeń wymagających wyznaczenia stref zagrożonych wybuchem.
- 4) W przypadku zastosowania rozwiązań technicznych powodujących zmniejszenie obszaru oddziaływania linii elektroenergetycznych lub ich skablowania obowiązuje zasięg obszaru oddziaływania określony przez operatora sieci.
  2. Cmentarz.
- 1) W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu o zasięgu 50 m wokół granicy cmentarza ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe oraz lokalizację studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych.

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

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

2. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, gruntów oraz wód otwartych (rowów) oraz trwałego składowania i utylizacji surowców wtórnych, odpadów komunalnych i niebezpiecznych oraz substancji promieniotwórczych.

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

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

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

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

### 1. Komunikacja

- 1) Przebudowa skrzyżowań dróg publicznych oraz wykonywanie włączeń komunikacyjnych wymaga uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi.
- 2) Dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów.
- 3) W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcą drogi oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 4) Jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z drogami o różnych klasach funkcjonalnych włączenie komunikacyjne należy wykonywać z drogi o niższej klasie funkcjonalnej.
- 5) Ustala się zakaz włączeń komunikacyjnych do drogi (KDG) projektowanej po zachodniej stronie obszaru objętego planem.
- 6) Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- 7) Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:
  - a) 2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej MN i mieszkaniowo-usługowej MN/U – warunek ten uznaje się za spełniony w przypadku lokalizacji na terenie działki garażu (wolnostojącego lub wbudowanego);
  - b) dodatkowo 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej realizowanej jako funkcja towarzysząca zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej MN lub realizowanej w zabudowie mieszkaniowo-usługowej MN/U,
  - c) 1 stanowisko postojowe dla klientów na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług U, lecz nie mniej niż 2 stanowiska ogółem.
- 8) W zależności od charakteru działalności w projektach zagospodarowania terenu poszczególnych inwestycji należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz place manewrowe o parametrach odpowiadających rodzajowi transportu.

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

3. Zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

4. Kanalizacja sanitarna

- 1) Docelowo odprowadzenie ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
- 2) Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne.

5. Kanalizacja deszczowa

- 1) Odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora.
- 2) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub odbiornika wód deszczowych.

#### 6. Elektroenergetyka

- 1) Przez obszar objęty planem przebiega projektowana napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN 110 kV.
- 2) Przez obszar objęty planem przebiegają napowietrzne elektroenergetyczne linie średniego napięcia SN 20 kV nr L-300 i L-311.
- 3) Zasilanie odbiorców elektroenergetyczną siecią średniego lub niskiego napięcia.
- 4) Dopuszcza się kablowanie lub przełożenie odcinków istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej.
- 5) Dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach inwestorów; tereny przeznaczone pod stacje transformatorowe powinny mieć zapewniony dojazd do ich obsługi.
- 6) Ustala się zakaz lokalizacji słupowych stacji transformatorowych oraz napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia.
- 7) Dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

#### 7. Zaopatrzenie w gaz

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

#### 8. Zaopatrzenie w ciepło

- 1) Zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

#### 9. Telekomunikacja

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych stacji bazowych telefonii komórkowych,
- 2) Dopuszcza się budowę wyłącznie kablowej sieci telekomunikacyjnej.

#### 10. Gospodarka odpadami

- 1) W zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodne z Gminnym Programem Gospodarki Odpadami.
- 2) Masy ziemne przemieszczane podczas realizacji inwestycji należy zagospodarować w celu ich wykorzystania do zagospodarowania terenu; masy te nie są odpadem w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności Ustawy o odpadach.

#### 11. Melioracje

- 1) W granicach obszaru objętego planem istnieje możliwość wystąpienia niezewidencjonowanej sieci drenarskiej, którą w sytuacji uszkodzenia należy przebudować na koszt i staraniem inwestora w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

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

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 11.** 1.1, 1.2 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

##### 1. Przeznaczenie podstawowe

- 1) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza, z urządzeniami towarzyszącymi.
- ##### 2. Przeznaczenie dopuszczalne
- 1) Nieuciążliwe usługi nieprzekraczające 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub wolnostojących.

2) Ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, skupu i składowania surowców wtórnych, stacji paliw, zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) oraz kamieniarskich.

3) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4) Drogi wewnętrzne.

### 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) Na jednej wydzielonej działce budowlanej można lokalizować tylko jeden budynek mieszkalny.

2) Ustala się obowiązek stosowania w budynkach mieszkalnych oraz w garażach wolnostojących dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych; nad częściami dobudowywanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe.

3) Kąt nachylenia głównych połaci dachowych 350 - 450.

4) Pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach koloru ceglastej.

5) Ustala się zakaz stosowania dachów o przesuniętych względem siebie i o mijających się połaciach na wysokości kalenicy.

6) Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 2 nadziemnych kondygnacji użytkowych (w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym) lecz nie więcej niż 10 m licząc od poziomu terenu do kalenicy.

7) Wolnostojące garaże i budynki gospodarcze należy realizować jako budynki parterowe o wysokości nie większej niż 6 m od poziomu terenu do kalenicy.

8) Dopuszcza się lokalizowanie budynków garażowych i gospodarczych na granicy działki.

9) Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykatów betonowych.

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

### 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:

a) 10 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 1606D znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem,

b) 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej 7.2 KDD 1/2.

2) Wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 0,3.

3) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 50 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

4) W oznaczonych na rysunku planu strefach ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w § 7.

5) Obsługa komunikacyjna wyłącznie z drogi 7.2 KDD1/2.

### 6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1) Dopuszcza się scalanie oraz wtórne podziały nieruchomości.

2) Ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych przeznaczonych pod:

a) zabudowę jednorodziną wolnostojącą – 800m<sup>2</sup>

b) zabudowę jednorodziną bliźniaczą – 500m<sup>2</sup>

3) Ustala się minimalne szerokości frontów nowowydzielanych działek budowlanych przeznaczonych pod:

a) zabudowę jednorodziną wolnostojącą – 25 m,

b) zabudowę jednorodziną bliźniaczą – 15 m,

4) Kąt położenia granic nowowydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogi ustala się na od 85 do 95°.

- 5) Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych wynoszącą 10 m; w przypadku wydzielania dróg wewnętrznych zakończonych placem manewrowym minimalna szerokość w liniach rozgraniczających winna wynosić 8 m a wymiary placu manewrowego 16mx16m.

§ 12. 2 MN/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

1. Przeznaczenie podstawowe

- 1) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza z usługami, z urządzeniami towarzyszącymi.
- 2) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza, z urządzeniami towarzyszącymi.
- 3) Zabudowa usługowa, z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie dopuszczalne

- 1) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej
  - 2) Drogi wewnętrzne.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- 1) Ustala się obowiązek stosowania w budynkach mieszkalnych oraz w garażach wolnostojących dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych; nad częściami dobudowywanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe.
  - 2) Kąt nachylenia głównych połączeń dachowych 350 - 450.
  - 3) Ustala się obowiązek pokrycia dachów budynków mieszkalnych, usługowych lub gospodarczych (garaży) dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach koloru ceglastego lub brązowego.
  - 4) Dla obiektów gospodarczych takich jak hale, wiaty itp. dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia dachu do minimum 20o i nie obowiązuje pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową.
  - 5) Wysokość budynków mieszkalnych, usługowych lub gospodarczych (w tym hale, wiaty itp.) nie może przekroczyć 2 nadziemnych kondygnacji użytkowych (w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym) lecz nie więcej niż 10 m licząc od poziomu terenu do kalenicy.
  - 6) Ustala się zakaz stosowania dachów o przesuniętych względem siebie i o mijających się połączeniach na wysokości kalenicy.
  - 7) Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykatów betonowych.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 1) Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 6.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- 1) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej 7.2 KDD 1/2.
  - 2) Wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 0,4.
  - 3) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 40 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonych pod inwestycję.
  - 4) W oznaczonych na rysunku planu strefach ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w § 7.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.
- 1) Dopuszcza się scalanie oraz wtórne podziały nieruchomości.
  - 2) Ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych przeznaczonych pod:
    - a) zabudowę mieszkaniowo-usługową – 1200 m<sup>2</sup>,
    - b) zabudowę usługową - 1500 m<sup>2</sup>.
  - 3) Ustala się minimalne szerokości frontów nowowydzielanych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową - 25 m,
  - 4) Kąt położenia granic nowowydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogi ustala się na od 85o do 95o,

- 5) Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych wynoszącą 10 m; w przypadku wydzielania dróg wewnętrznych zakończonych placem manewrowym minimalne wymiary placu manewrowego powinny wynosić 16mx16m.

§ 13. 3.1, 3.2 U -- tereny zabudowy usługowej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) Usługi.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

2) drogi wewnętrzne,

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1) Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 6.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w odległościach:

a) 20 m. od linii rozgraniczającej drogi (KDG) znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem,

b) 10 m od od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 1606D znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem

c) 6 m. od linii rozgraniczającej drogi 7.1KDD 1/2 lub 7.2KDD 1/2.

2) Linie zabudowy nie dotyczą lokalizowanych w granicach terenu obiektów dozoru (portierni, wag), bram wjazdowych, urządzeń infrastruktury, itp..

3) Ustala się obowiązek stosowania w budynkach dachów płaskich lub o symetrycznym układzie połąci dachowych; nad częściami dobudowywanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe.

4) Ustala się zakaz stosowania dachów o przesuniętych względem siebie i o mijających się połąciach na wysokości kalenicy.

5) Wysokość budynków nie może przekroczyć 10 m licząc od poziomu terenu do kalenicy, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne.

6) Wskaźnik powierzchni zabudowy– nie więcej niż 0,6.

7) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 30 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

8) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych.

9) W oznaczonych na rysunku planu strefach ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w § 7.

10) Obsługa komunikacyjna wyłącznie z dróg 7.1 KDD 1/2 i 7.2 KDD 1/2.

11) Ustala się obowiązek nasadzenia szpaleru drzew wzdłuż 7.1 KDD 1/2.

§ 14. 4 ZC - teren cmentarza z urządzeniami towarzyszącymi

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) Parkingi.

2) Dopuszcza się lokalizację pomników, obelisków, obiektów małej architektury.

3) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych związanych funkcją podstawową zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w odległościach:

a) 10 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 1606D znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem

b) 6 m. od linii rozgraniczającej drogi 7.1 KDD 1/2.

- 2) Ustala się obowiązek stosowania w budynkach dachów spadowych z wyraźnie zaznaczoną kalenicą; o spadkach połaci dachowych 40° - 45°, pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, w odcieniach koloru ceglastego,
- 3) Ustala się maksymalna wysokość zabudowy do 10 m licząc od poziomu terenu, w przypadku lokalizacji dzwonnicy/wieży wolnostojącej lub jako elementu kaplicy jej wysokość nie może przekraczać 20m.
- 4) Dopuszcza się ogrodzenie terenu ogrodzeniem pełnym, murowanym o wysokości nie przekraczającej 2,0 m.
- 5) Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń z przesł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
- 6) Obsługa komunikacyjna wyłącznie z drogi 7.1 KDD 1/2.
- 7) Ustala się obowiązek nasadzenia szpaleru drzew wzdłuż drogi 7.1 KDD 1/2.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej W odniesieniu do prac związanych z realizacją budynków oraz infrastruktury związanej z funkcją podstawową obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 6.

§ 15. 5 E - przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury elektroenergetycznej (stacja transformatorowa).

§ 16. 6 R -- tereny rolne

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji telekomunikacyjnych masztów i wież antenowych oraz nośników reklamowych.
- 3) Dopuszcza się lokalizację napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń.
- 4) W strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ograniczenia zagospodarowania terenu określone w § 7 ust. 3.

2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 6.

§ 17. 7.1, 7.2 KDD 1/2 – teren drogi publicznej, o parametrach drogi dojazdowej.

1. Przeznaczenie podstawowe.

- 1) Drogi publiczne.
  2. Przeznaczenie dopuszczalne.
- 1) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona.
  3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- 1) Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).
  4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu.
- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) 7.1 KDD 1/2 = 12 m
  - b) 7.2 KDD 1/2 = 10 m.
- 2) Przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, minimum jednostronny chodnik.

## Rozdział 4

### Ustalenia końcowe.

§ 18. 1. Ustala się stawki służące naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokościach:

- 1) dla terenów MN, MN/U i U w wysokości 20%,
- 2) dla pozostałych w wysokości 1%.

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

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej**

**Adam Klimczak**



## U Z A S A D N I E N I E

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pełcznica, sporządzony został na podstawie uchwały rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr V/49/07 z dnia 23 lutego 2007 r. 2. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym wsi Pełcznica, położony w północno-zachodniej części wsi Pełcznica, graniczący z drogą powiatową nr 1606D. 3. Celem opracowania planu było przeznaczenie terenu objętego planem pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej i zieleni cmentarnej, wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną i infrastrukturą, zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. 4. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). 5. Projekt planu obejmuje obszar, dla którego została uzyskana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. 6. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie złożono żadnych uwag na piśmie. 7. Realizacja planu związana będzie z budową dróg dojazdowych oraz sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – są to inwestycja należąca do zadań własnych gminy. 8. Zapisane w planie ustalenia zgodne są ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie”. Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pełcznica przedstawiam do uchwalenia.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Kątach Wr.

  
Adam Klimczak

**Załącznik nr 1**  
do Uchwały Nr XXXVIII/356/09  
Rady Miejskiej w Kątach  
Wrocławskich  
z dnia 27 listopada 2009 r.  
Zalacznik1.jpg

## **RYSUNEK PLANU**

**Załącznik nr 2**  
do Uchwały Nr XXXVIII/356/09  
Rady Miejskiej w Kątach  
Wrocławskich  
z dnia 27 listopada 2009 r.  
Zalacznik2.doc

## **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI**

**Załącznik nr 3**  
do Uchwały Nr XXXVIII/356/09  
Rady Miejskiej w Kątach  
Wrocławskich  
z dnia 27 listopada 2009 r.  
Zalacznik3.doc

## **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG**

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Miejskiej w Kątach Wr.  
*A. Klimczak*  
**Adam Klimczak**



Załącznik nr 2  
do uchwały nr XXXVIII/356/09  
Rady Miejskiej  
w Kątach Wrocławskich  
z dnia 27 listopada 2009.

### ROZSTRZYGNIĘCIE

sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pełcznica inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na budowie dróg dojazdowych, sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej.
2. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w pkt. 1 będą:
  - 1) środki własne gminy,
  - 2) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
  - 3) środki pozyskane z *Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej*,
  - 4) kredyt bankowy,
  - 5) emisja obligacji komunalnych.
3. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w pkt. 2, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Kątach Wr.

  
Adam Klimczak

Załącznik nr 3  
do uchwały nr *XXXVIII/356/09*  
Rady Miejskiej  
w Kątach Wrocławskich  
z dnia *27 listopada 2009*

### ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pełcznica, 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Kątach Wr.

*A Klimczak*  
Adam Klimczak