

**UCHWAŁA NR XLIX/455/10  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 9 listopada 2010 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów północno-wschodniej części wsi Gniechowice w rejonie drogi krajowej nr 35, drogi wojewódzkiej nr 346 i drogi powiatowej nr 1974**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173, poz. 1218, Dz.U z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r., Nr 52 poz. 420. 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. , Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043), w związku z uchwałą Nr XVII/172/08 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów północno-wschodniej części wsi Gniechowice w rejonie drogi krajowej nr 35, drogi wojewódzkiej nr 346 i drogi powiatowej nr 1974, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonego uchwałą Nr LVI/403/06 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 12 października 2006 r. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów północno-wschodniej części wsi Gniechowice w rejonie drogi krajowej nr 35, drogi wojewódzkiej nr 346 i drogi powiatowej nr 1974.

**§ 2. 1.** Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są także:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – które stanowi załącznik nr 2;
- 2) 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 – które stanowi załącznik nr 3

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

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej „B”;
- 6) granica strefy obserwacji archeologicznej „OW”;
- 7) granica strefy sanitarnej od cmentarza.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są oznaczeniami obowiązującymi.

§ 4. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzaju budowli naziemnych, nie będącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30 m,
  - b) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
  - c) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m;
- 2) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 3) przeznaczenie uzupełniające – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 4) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako usługi – należy przez to rozumieć takie usługi nieuciążliwe, które w miejscu lokalizacji i poza granicami działki, na której się znajdują, nie spowodują naruszenia przepisów dotyczących standardów jakości środowiska określonego dla funkcji ustalonych w planie.

§ 6. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 8, w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 8) granic pomników ząglady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów ząglady.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalwienia dla całego terenu**

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „B” dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego;
- 2) przyznać pierwszeństwo działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;
- 3) przy nowych inwestycjach oraz związanych z remontami, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytem, sposobem kształtowania bryły i użytym materiałem do miejscowej historycznej zabudowy, przy czym nowa zabudowa nie może dominować nad historyczną;

- 4) stosować pokrycie ceramiczne dachów przy czym dla obiektów historycznych posiadających inny rodzaj pokrycia należy użyć pokrycia występującego na danym obiekcie;
- 5) dachy symetryczne dwuspadowe, naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 38o do 45o, dopuszcza się świetliki i lukarny;
- 6) zakaz budowy pełnych ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 7) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych;
- 8) zakazuje się umieszczanie reklam i szyldów nie związanych z danym obiektem.

2. Ustala się strefę ochronę zabytków archeologicznych dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wszelkie roboty ziemne podlegają zgłoszeniu do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. Na terenie objętym planem znajdują się chronione stanowiska archeologiczne:

- 1) lokalizację chronionych stanowisk archeologicznych oznaczono na rysunku planu;
- 2) w przypadku znalezisk archeologicznych dopuszcza się ustalenie nowych stanowisk archeologicznych;
- 3) w obrębie chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych;
- 4) o rozpoczęciu robót ziemnych należy przed ich rozpoczęciem powiadomić Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane materiały budowlane;
- 2) utrzymać lub odtworzyć zniszczony detal architektoniczny;
- 3) zachować kształt i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych;
- 4) stosować kolorystykę tradycyjną;
- 5) zakaz stosowania okładzin typu 'siding'.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:

- 1) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 2) ogrzewanie budynków należy zapewnić w sposób nie powodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery;
- 3) odprowadzenie wód powierzchniowych do istniejących rowów melioracyjnych, należy projektować w sposób wykluczający możliwość podtopienia lub zalania sąsiednich obszarów;
- 4) przed podjęciem działalności inwestycyjnej, na terenach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 5) stosownie do przepisów odrębnych związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku, tereny oznaczone symbolami od 1MN do 7MN oraz od 1RM/MN do 3RM/MN - zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) ustala się strefę sanitarną od cmentarza w odległości 50m od jego granic, w której obowiązują przepisy szczególne, w tym zakaz zabudowy mieszkaniowej.

§ 9. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 1U, 2U, 3U, 1RM/MN, 2RM/MN, 3RM/MN, 1RM, 2RM, 3RN, 4RM, w wysokości 15%;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

### **Rozdział 3. Infrastruktura techniczna.**

§ 10. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 2) projektowany układ poszczególnych sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować równolegle w stosunku do istniejących i planowanych linii rozgraniczających dróg;
- 3) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt.1, 2 dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tych ustaleń;
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, pod warunkiem nienaruszenia warunków zabudowy, o których mowa w rozdziale 4.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 2) zakaz lokalizacji indywidualnych ujęć wody pitnej.

3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) wody opadowe należy zagospodarować w terenie własnym inwestora;
- 2) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe terenów zabudowanych i utwardzonych;
- 3) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej w terenach wyznaczonych w planie pod zabudowę;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz płynny zlokalizowanych na terenie własnym.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) dostawę energii elektrycznej z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia;
- 2) zakaz budowy elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia oraz słupowych stacji transformatorowych z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R – rolnych;
- 3) możliwość remontu lub przebudowy napowietrznych linii średniego napięcia w terenach: 3RM, 1RM/MN, 2RM/MN, 1KDL i 2KDL;
- 4) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe, płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii;
- 2) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

8. W zakresie systemów melioracyjnych ustala się w sytuacji uszkodzenia sieci drenarskiej, przebudowę sieci na koszt i za staraniem inwestora, w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

9. W zakresie telekomunikacji:

- 1) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej jak linii kablowych uzbrojenia podziemnego;
- 2) dopuszcza się lokalizację masztów telekomunikacyjnych wyłącznie na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem R – rolnych.

10. W zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodne z Gminnym Planem Gospodarki Odpadami.

#### **Rozdział 4.**

#### **Ustalania szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających**

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN do 7MN ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

2) uzupełniające:

- a) dojazdy, parkingi i drogi wewnętrzne,
- b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
- c) usługi.

2. Na terach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ustala się:

- a) na jednej wydzielonej działce budowlanej lokalizację jednego budynku jednorodzinnego wolnostojącego z jednym lokalem mieszkalnym,
- b) nieprzekraczalną linię zabudowy określa się w odległości 6 m od terenu dróg,
- c) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od drogi krajowej nr 35 dla terenów oznaczonych symbolami 1MN i 2MN,
- d) linia zabudowy, o których mowa w lit. b, nie dotyczy istniejących budynków, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały,
- e) wysokość zabudowy - maksymalnie dwie kondygnacje w tym poddasze,
- f) wysokość budynków mierzona od naturalnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
- g) dopuszczalne formy dachów: dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej,
- h) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych,
- i) określa się maksymalną powierzchnię zabudowy działki mieszkaniowej na 30%,
- j) przeznaczenia i zagospodarowania terenów niezabudowanych i nieutwardzonych na tereny zieleni nie mniej niż - 50% powierzchni terenu,
- k) w przypadku wprowadzania usług jako uzupełniającego przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej, powierzchnia użytkowa tych usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynku lub działki, na której lokowana jest usługa,
- l) w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym (minimalny wskaźnik - 1 miejsce parkingowe na 30 m<sup>2</sup> p. u. usług),
- m) dla zabudowy mieszkaniowej wymóg urządzenia minimum 2 miejsc parkingowych na jeden lokal mieszkalny na działce, na której lokalizowany jest budynek,
- n) dla części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN obowiązuje strefa sanitarna od cmentarza, w której zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych.

2) W zakresie szczegółowych zasad podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się scalanie nieruchomości
- b) określa się minimalną powierzchnię nowowydzielanej działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą na 1000 m<sup>2</sup>,
- c) szerokości frontu działek nie mogą być mniejsze niż 20m,

- d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na  $60^{\circ}$  -  $90^{\circ}$  ,
- e) każdej nowowydzielanej działce budowlanej należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
- f) dopuszcza się odstępianie od ustaleń, o których mowa w lit. c) dla nowowydzielanych działek narożnych, w takim przypadku należy zapewnić każdej nowowydzielanej działce budowlanej bezpośredni zjazd indywidualny na drogę wewnętrzną lub publiczną o szerokości min. 4,5m,
- g) dopuszcza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych, dla których ustala się:
  - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
  - w przypadku wydzielania „ślepych” dróg wewnętrznych, obowiązuje realizacja placów do zawracania, o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m,
  - włączenie projektowanych dróg wewnętrznych do dróg publicznych – na warunkach i za zezwoleniem zarządcy drogi publicznej,
  - przy włączeniu drogi o niższej klasie do drogi o klasie wyższej stosować przy ich wydzielaniu trójkąt widoczności o wymiarach 5 m x 5 m,
- h) linie rozgraniczające terenów wyznaczonych na rysunku planu stanowią jednocześnie linie nowych podziałów geodezyjnych;
- i) ustalenia, o których mowa w lit. c) i e), nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM/MN do 3RM/MN ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa zagrodowa lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające:

- a) dojazdy, parkingi i drogi wewnętrzne,
- b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
- c) usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ustala się:
  - a) na jednej wydzielonej działce budowlanej lokalizację jednego budynku jednorodzinnego z jednym lokalem mieszkalnym,
  - b) dla terenu 1RM/MN, dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej i bliźniaczej,
  - c) dla terenów 2RM/MN i 3RM/MN zabudowie mieszkaniowej należy nadać formę budynków jednorodzinnych wolnostojących,
  - d) dla części terenu 1RM/MN obowiązuje strefa sanitarna od cmentarza, w której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych,
  - e) przez teren 1RM/MN przebiega napowietrzna linia średniego napięcia wraz ze strefą techniczną, w której obowiązują przepisy szczególne,
  - f) nieprzekraczalną linię zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2RM/MN w odległości 9 m od linii rozgraniczających z terenami dróg 2KDg i 3 KDg,
  - g) nieprzekraczalną linię zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RM/MN do 3 RM/MN określa się w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenami pozostałych dróg,
  - h) linia zabudowy, o których mowa w lit. f i g, nie dotyczy istniejących budynków zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały,
  - i) wysokość zabudowy - maksymalnie dwie kondygnacje w tym poddasze,

- j) wysokość budynków mierzona od naturalnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
  - k) dla zabudowy związanej z produkcją rolną wysokości budowli i urządzeń służących produkcji rolnej nie określa się,
  - l) dopuszczalne formy dachów: dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°-45° kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej, dla terenu IRM/MN, który objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej „B” obowiązują zasady określone w §7.1,
  - m) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych,
  - n) określa się maksymalną powierzchnię zabudowy działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na 30%,
  - o) wymóg przeznaczenia i zagospodarowania terenów niezabudowanych i nieutwardzonych na tereny zieleni nie mniej niż - 50% powierzchni terenu,
  - p) określa się maksymalną powierzchnię zabudowy działki zagrodowej na 50%,
  - q) w przypadku wprowadzania usług jako uzupełniającego przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej, powierzchnia użytkowa tych usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynku lub działki na której lokalizowana jest usługa,
  - r) w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym (minimalny wskaźnik - 1 miejsce parkingowe na 30 m<sup>2</sup> p. u. usług),
  - s) dla zabudowy mieszkaniowej wymóg urządzenia minimum 2 miejsc parkingowych na jeden lokal mieszkalny na działce, na której lokalizowany jest budynek;
- 2) W zakresie szczegółowych zasad podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się scalanie nieruchomości
  - b) określa się minimalną powierzchnię nowowydzielanej działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i zagrodową na 1000 m<sup>2</sup>, pod zabudowę jednorodzinną bliźniaczą 500 m<sup>2</sup>,
  - c) szerokości frontu działek nie mogą być mniejsze niż 20m,
  - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 60° - 90° ,
  - e) każdej nowowydzielanej działce budowlanej należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
  - f) dopuszcza się odstąpienie od ustaleń, o których mowa w lit. c) dla nowowydzielanych działek narożnych, w takim przypadku należy zapewnić każdej nowowydzielanej działce budowlanej bezpośredni zjazd indywidualny na drogę wewnętrzną lub publiczną o szerokości min. 4,5m,
  - g) dopuszcza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych, dla których ustala się:
    - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
    - w przypadku wydzielenia „ślepych” dróg wewnętrznych, obowiązuje realizacja placów do zawracania, o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m,
    - włączenie projektowanych dróg wewnętrznych do dróg publicznych – na warunkach i za zezwoleniem zarządcy drogi publicznej,
    - przy włączeniu drogi o niższej klasie do drogi o klasie wyższej stosować przy ich wydzieleniu trójkąt widoczności o wymiarach 5 m x 5 m,
  - h) linie rozgraniczające terenów wyznaczonych na rysunku planu stanowią jednocześnie linie nowych podziałów geodezyjnych;
  - i) ustalenia, o których mowa w lit. c) i e), nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod infrastrukturę techniczną.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi;
- 2) uzupełniające:
  - a) dojazdy, parkingi, drogi wewnętrzne,
  - b) sieci infrastruktury technicznej oraz z nią związane z nimi urządzenia,
  - c) lokale mieszkalne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenami dróg 1KDL (ulicą Lipową), 2KDL;
- 2) linia zabudowy, o których mowa w punk.1, nie dotyczy istniejących budynków, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 4) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 10m;
- 5) dachy dwu - lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej, dla terenu 1U, który objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej „B” obowiązują zasady określone w §7.1;
- 6) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne oraz winny posiadać formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku usługowego, w zakresie: katów nachylenia połaci dachowych oraz pokrycia;
- 7) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 10 m;
- 8) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 70%;
- 9) dopuszcza się lokalizację lokali mieszkaniowych wyłącznie jako wbudowane w budynek usługowy z zastrzeżeniem pkt 11;
- 10) lokale, o których mowa w pkt 9) nie mogą zajmować parterowych części budynku usługowego;
- 11) ze względu na strefę sanitarną od cmentarza w terenie 2U obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi;
- 12) co najmniej 10% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

3. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki usługowej nie może być mniejsza niż: 2000 m<sup>2</sup> ;
- 2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>;
- 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 21m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>;
- 3) na każde następne 20m<sup>2</sup> usług należy wyznaczyć 1 miejsce do parkowania pojazdów;
- 4) minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM do 4RM ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) uzupełniające:



- a) obiekty i budowle służące produkcji rolniczej jak stodoły, obory, obiekty inwentarskie, silosy i obiekty magazynowe,
- b) dojazdy, parkingi i drogi transportu rolnego,
- c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ustala się:
  - a) na jednej wydzielonej działce budowlanej lokalizację jednego budynku jednorodzinnego wolnostojącego,
  - b) nieprzekraczalną linię zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3RM i 4 RM, w odległości 9 m od linii rozgraniczających z terenami dróg 2KDg i 3 KDg,
  - c) nieprzekraczalną linię zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RM do 4 RM określa się w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenami pozostałych dróg,
  - d) linia zabudowy, o których mowa w lit. a i b, nie dotyczy istniejących budynków zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały,
  - e) wysokość zabudowy - maksymalnie dwie kondygnacje w tym poddasze,
  - f) wysokość budynków mierzona od naturalnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
  - g) dla zabudowy związanej z produkcją rolną wysokości budowli i urządzeń służących produkcji rolnej nie określa się,
  - h) dla zabudowy mieszkaniowej dachy dwu - lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej,
  - i) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych,
  - j) dla zabudowy związanej z produkcją rolną parametrów dachów nie określa się
  - k) określa się maksymalną powierzchnię zabudowy działki zagrodowej na 50%;

2) W zakresie szczegółowych zasad podziału nieruchomości obowiązują przepisy szczególne.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: cmentarz;
- 2) uzupełniające: kaplice, domy pogrzebowe i obiekty socjalne.

2. Na terenie ZC o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczególne:

- 1) dopuszcza się lokalizacje obiektów małej architektury;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z właścicielem terenu;
- 3) dla terenu ustala się strefę ochrony sanitarnej od cmentarza, w której zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1R do 3R ustala się przeznaczenie rolnicze.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dla terenów obowiązuje zakaz zabudowy terenu, w tym zabudową zagrodową;
- 2) dopuszcza się na terenie realizację sieci infrastruktury technicznej.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL ustala się następujące przeznaczenie – komunikacja publiczna: drogi lokalne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość 10 – 12 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD do 6KDD ustala się przeznaczenie – tereny dróg dojazdowych publicznych.

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

- a) szerokość w liniach rozgraniczających dla dróg o symbolu od 1KDD do 6KDD wynosi min. 10 m.
- b) w liniach rozgraniczających drogi należy w miarę możliwości prowadzić wszelkie sieci infrastruktury technicznej.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1KDW do 4KDW ustala się przeznaczenie – tereny dróg dojazdowych wewnętrznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających dla dróg o symbolu od 1KDW do 4KDW wynosi min. 10 m,
- b) w liniach rozgraniczających drogi należy w miarę możliwości prowadzić wszelkie sieci infrastruktury technicznej.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDg do 4KDg ustala się przeznaczenie – tereny transportu rolnego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, w granicach władania, zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

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

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Kątach  
Wrocławskich



**Adam Klimczak**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIX/455/10  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 9 listopada 2010 r.  
Zalacznik1.jpg

**rysunek planu**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIX/455/10  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 9 listopada 2010 r.  
Zalacznik2.doc

**rozstrzygnięcie uwag wniesionych do projektu planu**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIX/455/10  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 9 listopada 2010 r.  
Zalacznik3.doc

**w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury**

## Uzasadnienie

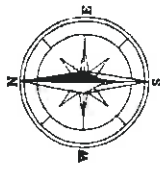
Podstawą do podjęcia prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego była uchwała Nr XVII/172/08 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 lutego 2008 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów północno-wschodniej części wsi Gniechowice w rejonie drogi krajowej nr 35, drogi wojewódzkiej nr 346 i drogi powiatowej nr 1974, w zakresie określonym na załączniku graficznym do ww. uchwały. Projekt planu wyznacza nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową, określając jednocześnie zasady uzbrojenia technicznego. Do projektu planu dołączono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Projekt planu po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Kątach Wrocławskich oraz wymaganych uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10 września 2010 r do 30 września 2010. W dniu 30 września 2010 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły 1 uwaga. Uwaga złożona przez Anne Antoniszyn-Podrez i Aleksandra Podrez która została przyjęta przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie. Przyjęcie uwagi nie skutkuje koniecznością ponowienia procedury planistycznej w postaci uzgodnień czy też ponownego wyłożenia planu do publicznego wglądu. W związku z uchwaleniem planu miejscowego występują inwestycje stanowiące zadania własne gminy określone w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały. Ustalenia niniejszego planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonego uchwałą nr LVI/403/06 w dniu 12 października 2006 r. Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego planu przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich.

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Miejskiej w Kątach Wr.

*Adam Klimczak*  
**Adam Klimczak**

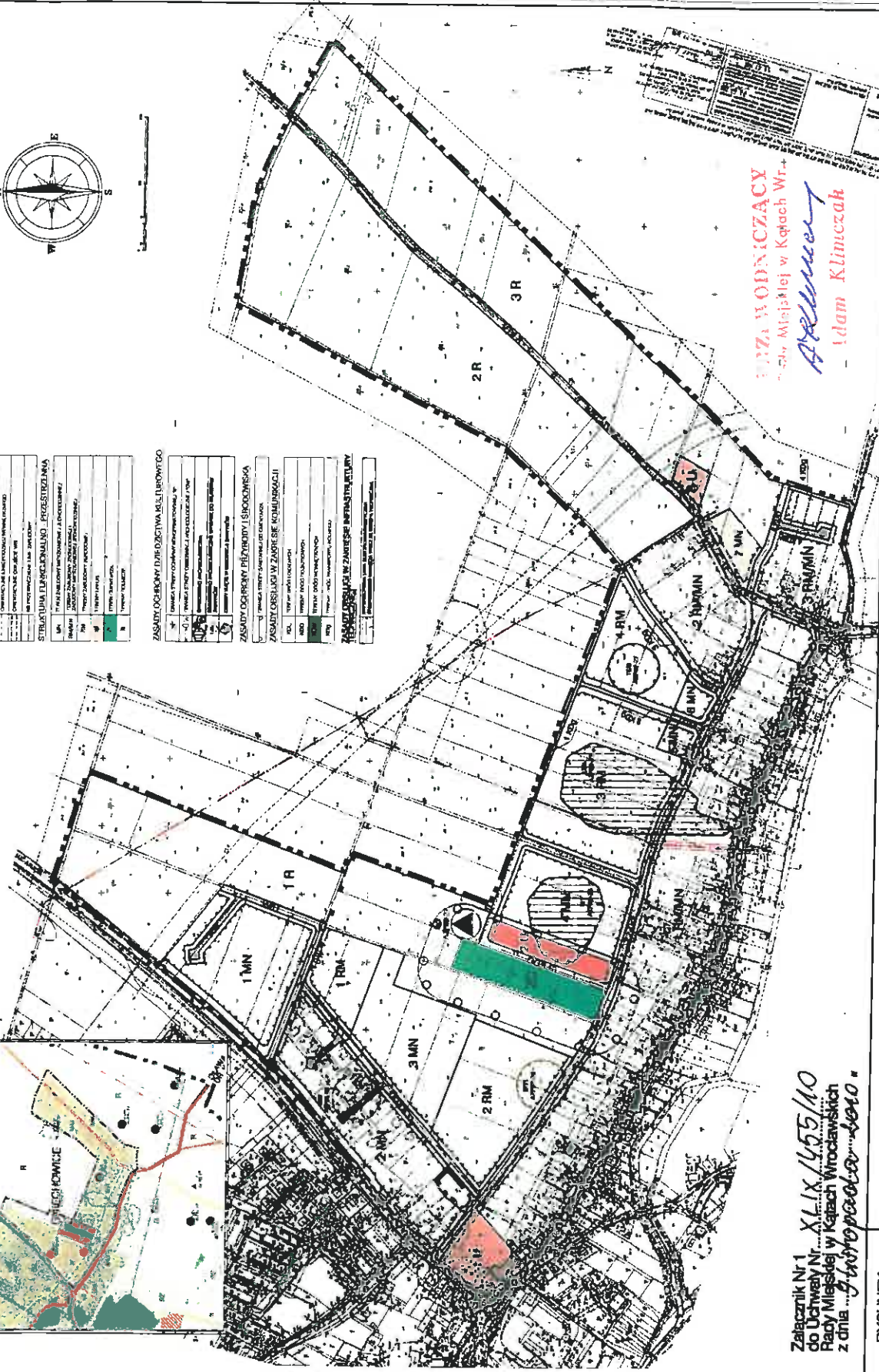
**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI GNIECHOWICE, GMINA KATY WROCŁAWSKIE, DLA TERENÓW POŁNOCNO-WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI GNIECHOWICE W REJONIE DROGI KRAJOWEJ NR 35, DROGI WOJEWODZKIEJ 346 I DROGI POWIATOWEJ NR 1974**

**RYСУNEK PLANU**

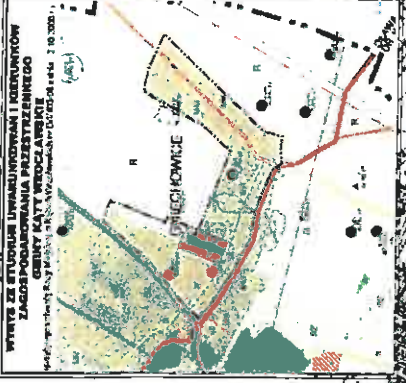


**LEGENDA**

1	Linia granicy planu
2	Linia granicy działki
3	Linia granicy nieruchomości
4	Linia granicy terenów zabudowanych
5	Linia granicy terenów zielonych
6	Linia granicy terenów rekreacyjnych
7	Linia granicy terenów sportowych
8	Linia granicy terenów usługowych
9	Linia granicy terenów przemysłowych
10	Linia granicy terenów mieszkalnych
11	Linia granicy terenów rolniczych
12	Linia granicy terenów leśnych
13	Linia granicy terenów wodnych
14	Linia granicy terenów zielonych
15	Linia granicy terenów rekreacyjnych
16	Linia granicy terenów sportowych
17	Linia granicy terenów usługowych
18	Linia granicy terenów przemysłowych
19	Linia granicy terenów mieszkalnych
20	Linia granicy terenów rolniczych
21	Linia granicy terenów leśnych
22	Linia granicy terenów wodnych



**BIURO WODNOCZĄCY**  
*Adam Klimczak*  
 ul. Młodych w Katowach Wrt+  
 Adam Klimczak



Załącznik Nr 1  
 do Uchwały Nr...  
 Rady Miejskiej w Katowach Wrocławskich  
 z dnia...  
*główny projektant*

<p><b>RYСУNEK PLANU</b></p> <p>Skala                  1:1000</p> <p>POWIEKSZENIE DO 1:2000</p>	<p><b>Temat</b></p> <p>ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI GNIECHOWICE, GMINA KATY WROCŁAWSKIE, DLA TERENÓW POŁNOCNO-WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI GNIECHOWICE W REJONIE DROGI KRAJOWEJ NR 35, DROGI WOJEWODZKIEJ 346 I DROGI POWIATOWEJ NR 1974</p>	<p>Główny projektant                  mgr inż. arch. Jerzy Ulanicki</p> <p>Zespół projektowy                  mgr inż. Katarzyna Dyma                  mgr inż. Agnieszka Jędrzejewska                  mgr inż. Marcin Wądrocki</p>	<p>Wrocławskie                  Biuro                  Urbanistyczne</p> <p>Jerzy Ulanicki, Marek Włodarczyk                  50-128 Wrocław                  ul. Świr. Młodych 16/17</p>
--	---	--	---



Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XLIX/455/10  
Rady Miejskiej w Kątach  
Wrocławskich  
z dnia 9 listopada 2010r.

## ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów północno-wschodniej części wsi Gniechowice w rejonie drogi krajowej nr 35, drogi wojewódzkiej nr 346 i drogi powiatowej nr 1974.

Ze względu na brak nieuwzględnionych 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 2003r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Kątach Wř.  
*Adam Klimczak*  
Adam Klimczak

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XLIX/455/10  
Rady Miejskiej w Kątach  
Wrocławskich  
z dnia 9 listopada 2010r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów północno-wschodniej części wsi Gniechowice w rejonie drogi krajowej nr 35, drogi wojewódzkiej nr 346 i drogi powiatowej nr 1974, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich stwierdza, co następuje:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Przewodniczący Rady Miejskiej



Adam Klimczak