



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 10 listopada 2014 r.

Poz. 4767

### UCHWAŁA NR XLIX/513/14 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 30 października 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice, dla terenów w rejonie ulicy Radarowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXVI/375/13 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 września 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice, dla terenów w rejonie ulicy Radarowej, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (uchwała nr Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XXV/234/12 z dnia 27 września 2012r.) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice, dla terenów w rejonie ulicy Radarowej, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów obsuwania się mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów i obiektów.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, ganków i innych podobnych elementów, które nie mogą wykraczać poza tę linię o więcej niż 2 m;
- 2) **obowiązująca linia zabudowy** - linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku, linia ta nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu, a także balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, ganków i innych podobnych elementów, które nie mogą wykraczać poza tę linię o więcej niż 2 m;
- 3) **obszar zabudowany** – należy przez to rozumieć obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony jego lub ich zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych na poziomie terenu;

- 4) **przeznaczenie podstawowe terenu** – funkcja terenu, która powinna dominować na danym terenie;
- 5) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – funkcja terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 6) **sieci uzbrojenia** –przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także urządzenia monitoringu;
- 7) **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem.

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

**§ 3. 1.** Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

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

- 1) granice obszaru objętego planem tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) symbole terenów;
- 4) obszar i symbol wydzielenia wewnętrznego;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) obowiązujące linie zabudowy;
- 7) miejsce zmiany linii zabudowy.

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

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

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) **biura** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków lub ich części, w których prowadzi się działalność biurową, projektową, bankową, administracyjną, kancelaryjną, pocztową, działalność instytucji i przedstawicielstw, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) **handel detaliczny małopowierzchniowy** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>, służących sprzedaży detalicznej, wraz z obiektami towarzyszącymi, nie należącymi do innego przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
- 3) **infrastruktura drogowa** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: place, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty do parkowania, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 4) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej, obiekty infrastruktury wodociągowej, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 5) **usługi drobne** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: punkty usług szewskich, krawieckich, fotograficznych, poligraficznych, jubilerskich, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, stolarskich, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i odnowy biologicznej, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia.

2. Na każdym terenie dopuszcza się zielen i inne tereny biologicznie czynne, małą architekturę i urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na tym terenie.

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

- 1) poza innymi zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) nie dopuszcza się ogrodzeń o monolitycznych przęsłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 3) dla infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:
  - a) udziału powierzchni obszaru zabudowanego,
  - b) intensywności zabudowy,
  - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 4) dopuszcza się wyłącznie nośniki reklamowe, których powierzchnia tablicy reklamowej nie może być większa niż 1 m<sup>2</sup>;
- 5) nie dopuszcza się wolno stojących nośników reklamowych;
- 6) maksymalna wysokość budowli nie może przekraczać 9 m, przy czym ograniczenie to nie dotyczy budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) na obszarze planu obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, zgodnie dokumentacją rejestracyjną lotniska Wrocław Strachowice, pokazane na rysunku planu.

**§ 6. 1.** Obszar planu znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319, subzbiornik Prochowice-Środa Śląska, gromadzącego wody w trzeciorzędowych utworach porowych.

2. W obrębie obszaru planu występuje obszar ograniczonego użytkowania utworzony Rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego nr 71 z dnia 8 stycznia 2003r., (Dz. U Woj. Dolnośląskiego nr 3 poz. 71 z dnia 17 stycznia 2003r.) w którym zabroniona jest budowa obiektów, w których mogą czasowo lub stale przebywać ludzie.

3. W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 7.** Wyznacza się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem.

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

- 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w przedziale od 40<sup>0</sup> do 140<sup>0</sup>;
- 2) powierzchnia nowo wydzielanej działki, z zastrzeżeniem pkt 4, nie może być mniejsza niż:
  - a) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
  - b) 450 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu budynku bliźniaczego;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 12,5 m z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla działek o przeznaczeniu niewymienionym w pkt 2 obowiązują:
  - a) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 25 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 5 m.

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

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

- 1) w całym obszarze planu dopuszcza się sieci uzbrojenia;
- 2) w przypadku sytuowania sieci uzbrojenia i obiektów infrastruktury technicznej poza drogami ciągami pieszymi lub pieszo-jezdnymi, obowiązuje zapewnienie do nich dojazdu i dostępu;
- 3) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) **w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:**
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę, z wyjątkiem wody do celów spożywczych i bytowych, z indywidualnych ujęć wody,
  - c) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się:**
  - a) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:
    - odprowadzenie do rowów otwartych,
    - odprowadzenie siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem tiret czwarte,
    - zastosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie przedmiotowej nieruchomości lub odprowadzenie czystych wód opadowych do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
    - dla działek, na których sytuowane są budynki mieszkaniowe jednorodzinne lub zabudowa zagrodowa obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie przedmiotowej nieruchomości,
  - b) obowiązuje odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych siecią kanalizacji sanitarnej, do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się sytuowanie zbiorników bezodpływowych;
- 6) **w zakresie zaopatrzenia w gaz** dopuszcza się zasilanie z sieci gazowej, przy czym do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników indywidualnych;
- 7) **w zakresie zaopatrzenia w ciepło** dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła:
  - a) tradycyjnych, przy czym obowiązuje używanie urządzeń grzewczych o dużej sprawności energetycznej i niskim stopniu zanieczyszczeń,
  - b) opartych na źródłach energii odnawialnej o mocy do 100kW z wyłączeniem wykorzystania energii wiatru;
- 8) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
  - a) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej,
  - b) zaopatrzenie w energię ze źródeł energii odnawialnej o mocy do 100kW z wyłączeniem wykorzystania energii wiatru,
  - c) sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, przy czym w przypadku istniejącej sieci napowietrznej dopuszcza się jej remont lub przebudowę w formie napowietrznej,
  - d) budowę stacji transformatorowych dopuszcza się, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty kontenerowe lub wbudowane w inne obiekty,
  - e) nie dopuszcza się stacji transformatorowych słupowych,
  - f) budowę stacji transformatorowych kontenerowych dopuszcza się na wydzielonych działkach z zapewnieniem do nich dojazdu;

9) przewody sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;

10) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

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

§ 11. Liczba miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż:

- 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
- 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;
- 3) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100;
- 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

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

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

- 1) podstawowe - zabudowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa zagrodowa z zastrzeżeniem ust. 4 i 5;
- 3) uzupełniające:
  - a) biura,
  - b) handel detaliczny małopowierzchniowy,
  - c) usługi drobne,
  - d) usługi zdrowia,
  - e) infrastruktura drogowa,
  - f) infrastruktura techniczna.

2. W wydzieleniu wewnętrznym oznaczonym symbolem (**Z**) nie dopuszcza się sytuowania obiektów budowlanych przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi.

3. Zabudowę jednorodziną dopuszcza się wyłącznie w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym.

4. Zabudowę zagrodową dopuszcza się wyłącznie jako istniejącą, w formie wolno stojącej, o nie więcej niż 2 mieszkaniach.

5. W zabudowie zagrodowej nie dopuszcza się gospodarstw hodowlanych.

6. Przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust.1 pkt 3 lit a, b, c, d dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego.

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu w odległości 11 m od linii rozgraniczających ulicy Radarowej;
- 2) obowiązujące linie zabudowy jak na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 1KDW oraz ciągu pieszo-jezdnego 2KPj;
- 3) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;

- 4) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 50%;
- 5) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0,05 do 0,5;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 2;
- 7) wysokość budynków nie może przekraczać 10 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 6 m;
- 8) dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> z zastrzeżeniem pkt 11;
- 9) dla budynków gospodarczych i garażowych oprócz dachów, o których mowa w pkt 8 dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10<sup>0</sup>;
- 10) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 8 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 10, przy czym nie dotyczy to koloru pokrycia dachowego;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
  - a) 800 m<sup>2</sup> dla budynku wolno stojącego,
  - b) 450 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu budynku bliźniaczego;
- 13) obowiązuje zachowanie wskaźnika:
  - a) 800 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej,
  - b) 450 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej;
- 14) w wydzieleniu wewnętrznym oznaczonym symbolem (**Z**) dopuszcza się wyłącznie zieleń izolacyjną w postaci drzew i krzewów.

9. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się od ulicy Radarowej oraz od drogi wewnętrznej 1KDW i ciągu pieszo-jezdnego 2KPj;
- 2) na każdej działce zabudowy jednorodzinnej obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w liczbie, co najmniej 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
- 3) w przypadku usytuowania obiektu przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 lit a, b, c, d obowiązuje zapewnienie dodatkowych miejsc parkingowych zgodnie ze wskaźnikiem 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, przy czym nie mniej niż 1 miejsce;
- 4) obowiązuje usytuowanie miejsc parkingowych o których mowa w pkt 2 i 3 na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

**§ 13. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - droga wewnętrzna;
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna.

2. Obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, z lokalnymi poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu, przy czym obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 10 m z placem do zawracania 12,5 m x 12,5 m.

**§ 14. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KPj** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - droga wewnętrzna - ciąg pieszo-jezdny;
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna.

2. Obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 8 m z placem do zawracania o wymiarach jak na rysunku planu.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 15.** Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 10%.

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej:  
*Z. Kosińska*

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIX/513/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 października 2014 r.





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIX/513/14 Rady  
Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 października 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice, dla terenów w rejonie ulicy Radarowej uwag nie wniesiono, w związku z czym rozstrzygnięcia w przedmiocie rozpatrzenia uwag nie podejmuje się.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIX/513/14 Rady  
Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 października 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice, dla terenów w rejonie ulicy Radarowej będą finansowane z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania, przewidzianych przepisami o finansach publicznych.