

**UCHWAŁA NR XLIX/454/10  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 9 listopada 2010 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zachowice- Stradów, gmina  
Kąty Wrocławskie, dla terenów północno-wschodniej części wsi Zachowice**

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 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zachowice- Stradów, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów północno-wschodniej części wsi Zachowice Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 lutego 2008 r., 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 Zachowice-Stradów, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów północno-wschodniej części wsi Zachowice.

§ 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 - 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 - 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 zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol określający przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej „B”;
- 6) strefę obserwacji zabytków archeologicznych;
- 7) strefa ochrony 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 szczegółnymi.

§ 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.

## **Rozdział 2. Ustalenia dla całego terenu**

§ 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 rekułtywacji;
- 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 zagłady 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 zagłady.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „B” dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego;
- 2) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji;
- 3) przyznać pierwszeństwo działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;
- 4) przy nowych inwestycjach oraz związanych z rozbudową, 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;

- 5) stosować pokrycie ceramiczne dachów przy czym dla obiektów historycznych posiadających inny rodzaj pokrycia należy użyć pokrycia występującego na danym obiekcie;
- 6) dachy symetryczne dwuspadowe, naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych 38° do 45°, dopuszcza się świetliki i lukarny;
- 7) zakaz budowy pełnych ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 8) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych;
- 9) 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 zamierzenia inwestycyjne w zakresie robot ziemnych 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. 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 z wyłączeniem sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 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 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN
  - zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne.

- 1) 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);
- 2) W 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;

3) W przypadku zastosowania rozwiązań technicznych powodujących zmniejszenie obszaru oddziaływania linii elektroenergetycznych lub ich skablowania obowiązuje zasięg obszaru oddziaływania określony przez operatora sieci.

2. W oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej o zasięgu 50 m wokół cmentarza ustala się zakaz lokalizacji budynków z lokalami przeznaczonymi na pobyt stały ludzi, obiektów gastronomicznych, sklepów spożywczych, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe oraz lokalizację studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych.

### **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 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;
- 4) dopuszcza się odprowadzanie wody do cieków wodnych po uzyskaniu stosownych uzgodnień.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej na tereny wyznaczone 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;
- 3) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem wiatraków.

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 ustala się budowę sieci telekomunikacyjnej wyłącznie w formie podziemnej;

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

#### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia 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;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem 1MN, 2MN, 3MN równorzędnym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest zabudowa zagrodowa;
- 3) uzupełniające:
  - a) dojazdy, parkingi, drogi wewnętrzne,
  - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
  - c) usługi.
2. Na terenach, 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 mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym,
    - b) dla terenu 1MN, 2MN i 3MN zabudowie mieszkaniowej należy nadać formę budynków jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych,
    - c) dla pozostałych terenów zabudowie mieszkaniowej należy nadać formę budynków jednorodzinnych wolnostojących,
    - d) nieprzekraczalną linię zabudowy określa się w odległości 6 m od terenu z drogami: 1KDD, 2KDD, 3KDD,
    - e) nieprzekraczalną linię zabudowy określa się w odległości 5 m od terenu z drogami 1KDWP i 2KDWP,
    - f) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
    - g) wysokość budynków mierzona od naturalnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
    - h) dla zabudowy związanej z produkcją rolną wysokości budowli i urządzeń służących produkcji rolnej nie określa się,
    - i) dopuszczalne formy dachów: wielospadowe o nachyleniu połaci od 35° do 45° ,
    - j) dla obiektów znajdujących się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia §7,
    - k) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych,
    - l) dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących budynków usługowych, które mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych,
    - m) określa się maksymalną powierzchnię zabudowy działki mieszkaniowej na 30%,
    - n) określa się maksymalną powierzchnię zabudowy działki zagrodowej na 50%,
    - o) wymóg przeznaczenia i zagospodarowania terenów niezabudowanych i nieutwardzonych na tereny zieleni (minimalny wskaźnik 50% powierzchni terenu),

- p) na terenie 1MN, 6MN, 7MN, zlokalizowane są linie elektroenergetyczne dla której ustala się 5,0 m strefę od osi linii, w której obowiązuje zakaz zabudowy do czasu jej skablowania lub zlikwidowania,
- q) w przypadku wprowadzania usług jako uzupełniającego przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej, powierzchnia użytkowa tych usług nie może przekraczać 30% powierzchni budynku lub działki,
- r) należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie na terenie własnym; 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) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
- 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 800 m<sup>2</sup>, pod zabudowę jednorodzinną bliźniaczą 500 m<sup>2</sup>,
- c) szerokości frontu działek nie mogą być mniejsze niż 18m,
- 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 odstępienie 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 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi;

2) uzupełniające:

a) urządzenia komunikacji (parkingi, dojazdy),

b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających terenu U z drogą powiatową 2003 D znajdująca się poza terenem opracowania;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 3) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 10 m;
- 4) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35° -45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;

- 5) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne oraz winny posiadać formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku usługowego, w zakresie: kątów nachylenia połaci dachowych oraz pokrycia;
- 6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 10 m;
- 7) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 70%;
- 8) co najmniej 20% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.
- 9) dla części terenu obowiązuje strefa sanitarna od cmentarza, w której obowiązują ustalenia zawarte w §9.2,
  3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:
    - 1) powierzchnia 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 100m<sup>2</sup> ;
        - 3) powyżej 100m<sup>2</sup> usług na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> usług 1 miejsce parkingowe.

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

- 1) podstawowe: parking;
- 2) uzupełniające: zielen, infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z właścicielem terenu.

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

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

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

- 1) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z właścicielem terenu;
- 3) dla terenu ustala się strefę ochrony sanitarnej, w której zakazuje się lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt stały ludzi.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS ustala się przeznaczenie – wody powierzchniowe, rowy melioracyjne dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się zarurowanie rowu po uzgodnieniu z zarządcą cieku;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie dojazdów poprzez realizację przepustów w uzgodnieniu z zarządcą cieku.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R ustala się przeznaczenie rolnicze.

- 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 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się przeznaczenie – tereny dróg dojazdowych publicznych.

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

- a) szerokość w liniach rozgraniczających dla dróg o symbolu od 1KDD do 3KDD wynosi min. 10 m;
- b) w liniach rozgraniczających drogi należy w miarę możliwości prowadzić wszelkie sieci infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDWP, 2 KDWP ustala się przeznaczenie – tereny ciągów pieszo-jezdných.

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

- a) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów 1 KDWP i 2KDWP zgodnie z rysunkiem planu,.
- b) w liniach rozgraniczających drogi należy w miarę możliwości prowadzić wszelkie sieci infrastruktury technicznej.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDg ustala się przeznaczenie – teren drogi transportu rolnego.

## **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

§ 20. 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 MN, U w wysokości 15%,
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

§ 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.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Kątach  
Wrocławskich



**Adam Klimczak**



## Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego była uchwała Nr XVII/173/08 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 lutego 2008 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zachowice- Stradów, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów północno-wschodniej części wsi Zachowice, 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 3 uwagi. Uwagi złożone przez Elżbietę Krefta i Iwonę Bereżańską które została przyjęta przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie. Uwaga Dolnośląskiego Zespołu Parków Krajobrazowych została odrzucona. Przyjęcie uwag 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.  
*AKlimasz*  
Adam Klimczuk

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIX/454/10  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 9 listopada 2010 r.  
Zalacznik1.jpg

### rysunek planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIX/454/10  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 9 listopada 2010 r.  
Zalacznik2.doc

### w sprawie rozpatrzenia uwag

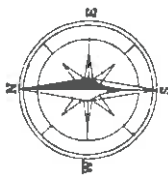
Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIX/454/10  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 9 listopada 2010 r.  
Zalacznik3.doc

### w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI ZACHOWICE-STRADÓW, GMINA KATY WRÓCŁAWSKIE, DLA TERENÓW POŁNOGÓ-WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI ZACHOWICE

## RYСУNEK PLANU

wsp. do celów planimetrycznych skala 1:200	Wzrosty i średnice drzew i krzewów	STANOWISKO PRACOWNI WYKONAWCZYCH
Wzrosty i średnice drzew i krzewów	Wzrosty i średnice drzew i krzewów	STANOWISKO PRACOWNI WYKONAWCZYCH
Wzrosty i średnice drzew i krzewów	Wzrosty i średnice drzew i krzewów	STANOWISKO PRACOWNI WYKONAWCZYCH
Wzrosty i średnice drzew i krzewów	Wzrosty i średnice drzew i krzewów	STANOWISKO PRACOWNI WYKONAWCZYCH



**LEGENDA:**

Symbol	Opis
[Symbol]	Granica nieruchomości
[Symbol]	Granica działki
[Symbol]	Granica zabudowy
[Symbol]	Granica zieleni
[Symbol]	Granica drogi
[Symbol]	Granica terenu
[Symbol]	Granica ogrodu
[Symbol]	Granica parkingu
[Symbol]	Granica placu zabaw
[Symbol]	Granica placu sportowego
[Symbol]	Granica placu rekreacyjnego
[Symbol]	Granica placu edukacyjnego
[Symbol]	Granica placu kulturalnego
[Symbol]	Granica placu sportowo-rekreacyjnego
[Symbol]	Granica placu sportowo-edukacyjnego
[Symbol]	Granica placu sportowo-kulturalnego
[Symbol]	Granica placu sportowo-edukacyjno-kulturalnego
[Symbol]	Granica placu sportowo-edukacyjno-kulturalno-rekreacyjnego
[Symbol]	Granica placu sportowo-edukacyjno-kulturalno-rekreacyjno-kulturalnego
[Symbol]	Granica placu sportowo-edukacyjno-kulturalno-rekreacyjno-kulturalno-rekreacyjnego

Załącznik Nr 1 XLIX/1454/10  
do Uchwały Nr ...  
Rady Miejskiej w Kąkolach Wrocławskich  
z dnia 9 listopada 2010 r.



Wrocławskie Biuro Urbanistyczne	
Adam Klimczak	
Inżynier Urbanisty	
ul. Świdnicka 11, 51-635 Wrocław	
tel. 71 74 22 22	
fax 71 74 22 22	
e-mail: biuro@wroclawskiebiurourbanistyczne.pl	
www.wroclawskiebiurourbanistyczne.pl	
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI ZACHOWICE-STRADÓW, GMINA KATY WRÓCŁAWSKIE DLA TERENÓW POŁNOGÓ-WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI ZACHOWICE	
Skala	1:1000
PROJEKTOWAŁ: [imię]	

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XLIX/454/10  
Rady Miejskiej w Kątach  
Wrocławskich  
z dnia 9 listopada 2010r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zachowice- Stradów, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów północno-wschodniej części wsi Zachowice, 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.

BIURO WODNIAZAPIS  
Rady Miejskiej w Kątach W.

*A Klimczak*  
Klimczak

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XLIX/454/10  
Rady Miejskiej w Kątach  
Wrocławskich  
z dnia 9 listopada 2010r.

## ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zachowice- Stradów, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów północno-wschodniej części wsi Zachowice.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r., poz. 717, z późniejszymi zmianami) nie uwzględnia się uwagi Dolnośląskiego Zespołu Parków Krajobrazowych wniesionej do projektu planu podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 10 września 2010 r. do 30 września 2010 r. z wyjątkiem ustalenia zakazującego wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych

PIETA WODNICZAŁY  
Rada Miejskiej w Kątach W/r  
*A Klimczuk*  
Iam Klimczuk